Compañía INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

CONTENIDO: ***PÁGINA:***

- *Informe del Auditor Independiente* 2
- *Estado de Situación Financiera* 5
- *Estado de Resultados Integrales* 7
- *Estados de Cambios en el Patrimonio* 9
- *Estados de Flujos de Efectivo* 8
- *Notas a los Estados Financieros* 10

Informe de los auditores independientes
A los Socios de:

INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.

Opinión del auditor.

*Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, Evolución del Patrimonio y Flujos de Efectivo, por los años que terminaron en esas fechas, y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas de los estados financieros.*

*En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos del asunto indicado en el párrafo de la sección "Base para la opinión con salvedad" de nuestro informe, los referidos estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera separada de **INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018 así como los resultados separados de sus operaciones, evolución de patrimonio y flujos de efectivo separados por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.*

Bases para la opinión con salvedad.

No nos han proporcionado las conciliaciones bancarias mensuales del año 2018 de la cuenta corriente del Banco Produbanco No. 02268946012, a pesar de haber confirmado dichos saldos, no podemos identificar posible variación en registro contable tampoco como de gasto, al 31 de diciembre de 2018, el saldo de la cuenta de bancos corresponde a USD$ 14.252

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía registra en sus activos un terreno de propiedad de la Inmobiliaria por el valor de USD$ 272.150, si bien su cliente, su empresa paga un valor de arriendo más sus impuestos municipales, sin embargo, no nos ha sido proporcionado la respectiva escritura de propiedad del bien inmueble, es decir, el registro de esta transacción origina una deuda a favor de los socios por el bien inmueble que no se ha realizado el convenio de dicha deuda pero no nos han sido proporcionado

Fundamentos de la opinión.

*Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo a dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe". Somos independientes de **INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.**, de conformidad con disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos, emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés), y hemos cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos.*

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedad.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.

*La administración de **INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.**, es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB, y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de distorsiones materiales, debidas a fraude o error.*

*En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de **INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.**, para continuar con su negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relativos a la empresa en marcha, y utilizando el principio contable de empresa en marcha, excepto si la dirección tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.*

La administración de la Compañía, es responsable de supervisar el proceso de información financiera.

Responsabilidades de los Auditores en relación con la auditoría de los estados financieros.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de distorsiones importantes, debidas a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una distorsión material cuando esta existe. Las distorsiones pueden surgir de fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda nuestra auditoría. También:

- *Identificamos y evaluamos los riesgos de representaciones erróneas materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos los procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor de aquel resultante de un error, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, distorsión o la anulación del control interno.*

- *Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.*

- *Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones realizadas por la Administración.*

- *Nuestro cuestionamiento también fue enfocado sobre el uso adecuado de la Administración de las bases contables de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, estamos obligados a 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 futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- *Evaluamos la presentación global, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de tal modo que expresen una presentación razonable.*

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría, si las hubiere.

Otros asuntos

Los Estados Financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2017 no fueron auditados por auditor externo.

Por disposición de la Superintendencia de Compañías, establecida en la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.11 del 21 de Agosto del 2006; y, No. ADM 08 199 del 3 de julio del 2008, se implementarán las normas de auditoría y Aseguramiento (NIAA) y su aplicación a partir de enero 1 de 2009.

Interés sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la entidad, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

Quito - Ecuador
29 de Abril del 2019
RNAE No. 544

Lcdo. Danilo Villarreal
Licencia No. 38695

[redacted]

	Notas	2016	2017 (No Auditado)
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Pasivos y Equivalentes de Efectivo	7	17.253	5.943
Otros Financieros Corrientes			
Cuentas por Cobrar clientes y otras cuentas por cobrar no relacionadas	8	164	2.598
Activos por Impuestos Corrientes	9	12.454	25.358
Total Activos Corrientes		29.870	33.899
Propiedad Planta y Equipo			
Propiedad Planta y Equipo		587.553	75.403
Sub total		587.553	75.403
Depreciación Acumulada		30.891	25.492
Propiedad Planta y Equipo, Neto	10	556.662	49.915
Total Activos		594.532	79.408

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

	Notas	2016	2017 (No Auditado)
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivos Corrientes			
Pasivos Financieros Corrientes			
Cuentas por Pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas			2.796
Otras cuentas por pagar no relacionadas	11	4.720	1.050
Total Pasivo Corriente		4.720	3.846
Pasivos Largo Plazo			
Cuentas por pagar no relacionadas a largo plazo	12	512.150	-
Total Pasivos		516.870	3.846
Patrimonio			
Capital Social	13	3.607	3.607
Reservas	14	2.173	2.173
Resultados Acumulados anteriores	15	67.757	69.162
Resultado del Ejercicio		2.125	(70)
Total Patrimonio de los Accionistas		77.662	74.872
Total Pasivos y Patrimonio		594.532	78.508

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

	Notas	2018	2017 (No Auditado)
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingreso convenio de clientes	16	58.640	66.824
Costo de producción y Ventas o Costo de ventas		-	-
Resultado Bruto		58.640	66.824
Otros Ingresos	14	11.119	-
Gastos Operacionales			
Gastos de ventas	17	(59.224)	(40.733)
Gastos Administrativos	18	(53.145)	(27.786)
Gastos financieros		155	-
Total Gastos de Operación		(58.929)	(68.520)
(Pérdida) (Período) en Operaciones		6.829	304
Menos:			
Participación Trabajadores	5	(949)	(45)
Impuesto a la Renta	5	(1.294)	(57)
Ganancia o (Pérdida) del Período		4.586	202

[redacted]

[redacted]

Descripción	Capital Social	Aporte para futura capitalización	Reserva Facultativa	Ganancias Acumuladas Ajuste por Adopción	Ganancias Acumuladas de ejercicio	Total
[redacted]	[redacted]			[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]				[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]					[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]				[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]				[redacted]	[redacted]	[redacted]
[redacted]	[redacted]		[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.
Estados de Flujo de Efectivo
Al 31 de diciembre de 2017
(Expresado en dólares)

	2018	2017 (No Auditado)
Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:		
Recibido de clientes y relacionadas	67.177	70.311
Pagado a proveedores y empleados	55.919)	(54.215)
Otros ingresos (egresos) netos	1.765)	(18.456)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las actividades de operación.	7.488	(2.250)
Aumento (Disminución) de Efectivo en Caja y Bancos	7.488	(2.250)
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al inicio del año	6.743	8.994
Saldo del Efectivo en Caja y Bancos al fin del año	14.231	6.744
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de (utilizado en) las Actividades de Operación.		
Utilidad (pérdida) Neta	4.196	252
Ajuste para Conciliar la Utilidad Neta con el Efectivo Neto Proveniente de (Utilizado en) las Actividades de Operación.		
Participación a Trabajadores	949.00	46
Depreciación y Amortización	8.401	9.466
Impuesto a la Renta	1.164	37
Cambios Netos en Activos y Pasivos		
Disminución (Aumento) de cuentas por cobrar	2.414	3.786
(Aumento) Disminución de gastos anticipados y otros activos	(2.710)	(9.527)
(Aumento) Disminución de cuentas por pagar	(7.898)	3.810
Disminución de pasivos acumulados	(64)	(8.865)
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) las Actividades de operación.	7.488	(2.250)

Las notas adjuntas son parte integrante de estos Estados Financieros

[illegible]
Gerente General
INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.

[illegible]
Contadora General
[illegible]

1. *IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.*

- ***Nombre de la entidad.***

  INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA

- ***RUC de la entidad.***

  1790504863001

- ***Domicilio de la entidad.***

  Quito, Av. Jorge N35-143 y Calle Cinco

- ***Forma legal de la entidad.***

  Compañía Limitada

- ***País de incorporación de la entidad.***

  Ecuador.

- ***Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.***

  La Comercial Inmobiliaria Velca Cía. Ltda., en adelante "la Compañía", fue constituida el 9 de mayo de 1960, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de julio de 1960. Se constituyó como compañía limitada e inició sus operaciones. El plazo para el cual se forma la compañía es de 30 años.

  El control de la Compañía es ejercido por el Sr. Edgar Eduardo Egüez Arguello en calidad de representante Legal.

- ***Actividad Económica***

  Su objeto principal es la urbanización, construcción, producción y venta o permuta de terrenos, urbanizaciones, lotificaciones, edificios y planes de vivienda; para lo cual podrá comprar, hipotecar, gravar, adquirir, arrendar, ceder, arrendar y arrendar de propiedades.

- ***Descripción geográfica***

  Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía tiene 1 punto de venta abierto, en la siguiente distribución geográfica:

Ciudad	Dirección Comercial	Dirección del establecimiento	Estado del establecimiento
Quito		[illegible] y [illegible] CALLE CINCO	Abierto

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración criterios específicos que haga por criterio considerar sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejen la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1 cada partida significativa de Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación.

4.2 Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las políticas y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.3 Bases de Medición.

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, que son medidos a valores razonables a la fecha de reporte, como se explica posteriormente en las políticas contables.

Si esta hubiese otra que no sea la valor razonable de la contraprestación entregada como pago de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valuación. Al la estimación del valor razonable de un activo o pasivo. La compañía toma en cuenta las características de un activo o pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de medición.

4.4 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.5 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es superior a ese período.

4.6 Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez adquiridas inicialmente a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Las cuentas en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción, las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

4.7 Instrumentos financieros

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero.

Los pasivos financieros se reconocen si la compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a un tercero.

Reconocimiento inicial de activos y pasivos financieros.

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros

Con el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

- *Disponibles para la venta*
- *A valor razonable con cambios en resultados*
- *Mantenidos hasta el vencimiento*
- *Préstamos y cuentas por cobrar y pagar*

Cuentas por cobrar:

Se registra en los estados financieros los documentos y cuentas por cobrar comerciales a clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos, representa la mejor estimación de la gerencia, sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al rubro de resultados integrales.

Pasivos financieros con Socios y relacionadas

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y con relacionadas. Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

Desreconocimiento

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir flujos de efectivo futuros financieros, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas de mercado. Un pasivo financiero es desreconocido cuando está extinguido, ya sea pagado, ha expirado o legalmente cancelado.

Presentación

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la Compañía tiene la intención de liquidarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

4.8 Provisión para cuentas de dudosa cobrabilidad y baja de otras cuentas por cobrar.

Se registra una provisión de dudosa cobrabilidad, para cubrir futuros riesgos de pérdida que puedan llegar a producirse en la realización de cuentas por cobrar a clientes, exclusivamente.

A 31 de diciembre del 2.016 y 2.017, la Administración de la Compañía efectúa una revisión del importe recuperable del rubro cuentas por cobrar y de todas las partidas pendientes de cobro y por tales que no tienen movimientos significativos durante el año.

4.9 Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registran los anticipos entregados a proveedores o cuenta anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicialmente y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del periodo en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.10 Propiedades, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas, productores) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si y solo si es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo, y su costo del elemento puede medirse de manera fiable.

Medición inicial - Las propiedades, planta y equipo se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición neto de cualquier descuento o rebaja, los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarios para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior - Las propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades, planta y equipo es incluido en los otros resultados integrales del periodo en que surge, cuando se reversa es importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente dicha pérdida se registrará como un gasto del periodo.

La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial proveniente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación - Los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del periodo con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Detalle	*Vida útil*	*Valor residual*
Equipos	20 años	(*)
Instalaciones	10 años	(*)
Muebles y enseres	10 años	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos, y al no ser vendidos de manera o terceros, el valor residual otorgado a los activos es cero o nulo.

4.11 Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de corto plazo de proveedores de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor financiero (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.12 Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.13 Préstamos de Socios.

En este grupo contable se registran los préstamos con socios. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los Socios (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.14 Pasivos por beneficios a los empleados.

Registra las obligaciones de la Compañía con sus empleados por concepto de remuneraciones, beneficios sociales, aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, fondo de reserva, participación de utilidades, que se provisionan mensualmente, registradas en sus relaciones laborales.

En las fechas en que estos pasivos son pagados, deberán ejecutarse los ajustes a las provisiones a fin de no mantenerlas subestimadas o sobre valoradas. Los beneficios sociales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

Beneficios corrientes

Son beneficios cuyo pago se liquida en el término de 12 meses siguientes al cierre del período en que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios de corto plazo son reconocidos en los resultados del año en el mes en que se devengan. La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar sugeridas por los trabajadores de acuerdo.

Si valuar se encuentra en pérdida la Compañía posee una obligación legal o implícita vigente de pagar este rubro, como consecuencia de un hecho pasado por el empleado en el pasado, y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones relacionadas con este concepto corresponden a los bonos de desempeño y las definidas en el Código del Trabajo, tales como vacaciones, participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y décimo tercero y décimo cuarto remuneración.

Beneficios no corrientes

La Compañía al 31 de diciembre del 2,018 y 2017, se reconoce en el estado de situación financiera una provisión para jubilación patronal y desahucio, valor establecido mediante un cálculo actuarial elaborado por una empresa actuarial calificada independiente, con base en el método de unidad de crédito proyectada.

La política contable de la Compañía con los planes de beneficios definidos, es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en otros resultados integrales en el período que ocurren.

Beneficios post-empleo

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado concluyó su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

- *Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deben aportar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el período que se informa.*
- *Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): El costo de tales beneficios son determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales ejecutadas por peritos independientes calificados al final de cada período sobre el que se informa.*

Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados son reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustada por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados no reconocidos.

Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se informa cuando se origina.

4.15 Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como las retenciones de impuesto a la renta que no han sido compensados, si hubiere.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la amortización (liberación o construcción) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- *Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende a*

2.098 y 2.014, se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se genera.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas tienen una tributación de impuesto a la renta de 3 puntos porcentuales.

- **Impuesto a las ganancias diferido.-** se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras. Las cuentas tributarias y regulatorias forman parte del cálculo de dichos impuestos son vigentes al cierre del ejercicio contable, de tal manera que se estima recuperarse o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del periodo o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

Otros impuestos.

Los valores por impuesto al valor agregado por pagar, así como retenciones de impuestos a cuenta de terceros entre otros, se reconocen dentro de sus respectivas cuentas de impuesto. El crédito tributario (sección de Impuesto al Valor Agregado), se muestra al valor recuperable, y conjuntos a la línea por pagar agrupan como activos por impuestos corrientes con el interior en notación financiera.

Otros impuestos como impuesto a la salida de divisas, impuestos a las tierras rurales, impuestos y contribuciones municipales se registran en los gastos y ganancias.

4.16 Nuevos estándares emitidos e interpretaciones.

La transición a las NIIF 9 instrumentos financieros y NIIF 15 Ingresos Provenientes de Contratos con Clientes adoptadas por la entidad desde el 01 de enero de 2018, no generó ajustes significativos en los estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en julio de 2014. La NIIF 9 establece los requerimientos para el reconocimiento y medición de los activos financieros, pasivos financieros y algunos contratos de compra o venta de partidas no financieras. Esta norma deroga la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición, en su totalidad. Esta no cambia las definiciones de instrumento financiero, activo financiero o pasivo financiero.

De forma análoga, su alcance es esencialmente el mismo que el de la NIC 39, con la incorporación de contratos para activos no financieros, que pueden liquidarse por el neto en efectivo o otro instrumento financiero que elimina o reduce de forma significativa una asimetría contable. Una entidad aplicará esta norma para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018. Se permite su aplicación anticipada. Si una entidad opta por aplicar esta norma de forma anticipada, debe revelar este hecho y aplicar todas las exigencias al mismo tiempo.

NIIF 15 Ingreso de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Emitida en mayo de 2014, la Norma Internacional de Información Financiera Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes, establece los principios de presentación de información útil e los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de contratos de una entidad con sus clientes. La NIIF 15 deroga la NIC 11 Contratos de construcción, la NIC 18 Ingresos

de actividades ordinarias, la CINIIF 13 Programas de fidelización de clientes, la CINIIF 15 Acuerdos para la construcción de inmuebles, la CINIIF 18 Transferencias de activos procedentes de clientes y la SIC 31 Ingresos - Permuta de servicios de publicidad.

En septiembre de 2.015 se establece la fecha de vigencia de la NIIF 15 a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2.018. Se permite su aplicación anticipada.

4.17 Estándares, modificaciones e interpretaciones aun no efectivas

A la fecha de autorización de estos estados financieros, una serie de nuevas normas, y las enmiendas a las normas e interpretaciones a estándares vigentes han sido publicadas pero aún no resultan vigentes hasta el 31 de diciembre de 2.018, y no han sido adoptadas en forma anticipada por la Compañía. Aun cuando la Administración anticipa que las pronunciamientos que se van relevantes serán adoptados como políticas contables en el primer periodo que comience después de la fecha del pronunciamiento, ninguno de ellos se espera que tenga un efecto significativo sobre los estados financieros de la Compañía.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo contable de arrendamiento para los arrendatarios. El arrendatario reconoce un activo por el derecho de uso del activo subyacente y un pasivo que representa su obligación de realizar los pagos correspondientes al plazo del arrendamiento. Hay excepciones opcionales para arrendamientos a corto plazo y arrendamientos de bienes de bajo valor. La contabilidad del arrendador permanece similar a la norma actual, es decir, el arrendador continúa clasificando los arrendamientos como financieros o operativos.

La NIIF 16 reemplaza las actuales guías de arrendamiento, incluyendo NIC 17 - Arrendamientos, CINIIF 4 - Determinar si un Acuerdo contiene un Arrendamiento, SIC-15 - Arrendamientos Operativos - Incentivos y SIC-27 - Evaluar la Substancia de las Transacciones con la Forma Legal de un Arrendamiento.

La NIIF 16 es efectiva para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2019.

4.18 Estimaciones contables

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y las notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Sin embargo, los resultados finales pueden diferir de las estimaciones bajo ciertos escenarios.

Las estimaciones y políticas contables significativas, son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía, y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Juicios

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre incertidumbres de estimaciones que poseen tener el efecto más importante sobre los montos reconocidos en los estados financieros, se describe en los siguientes rubros:

- *Nota 10. – Propiedad planta y equipo*
- *Nota 12 – impuesto a la renta*

Mentación de valores razonables

Algunas de las políticas y revelaciones contables de la compañía requieren la medición de los valores razonables, tanto de los activos y pasivos financieros como de los no financieros.

En la cual se trabaja información adicional sobre los supuestos hechos al medir los valores razonables.

Vidas útiles de activos depreciables

Las revisiones periódicas de las vidas útiles y/o valores de los activos depreciables se hacen en la utilización esperada de los activos propios de la Compañía. Los activos realizados, bienes en arrendamiento, equipos del flujo de efectivo de la Compañía podrían tener posible o futuro no previsto su movimiento dentro de la operación actual, como la necesidad de mejoras en infraestructura de la Compañía, factores de obsolescencia de mercado, entre otros.

4.19 Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el Estado de situación financiera cuando existe una obligación presente (ya sea legal o implícita), resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el pasivo bajo es menos que probable, se revela en las notas de los estados financieros, los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de un suceso, y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas. Cuando el impacto de la provisión sea medido utilizando los flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

Las compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

4.20 Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por los estatutos o acuerdos de Socios o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

4.21 Reconocimiento de los ingresos, costos y gastos

Los ingresos ordinarios provenientes de la realización de toda clase de actividades de venta de servicios, se registran al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por la venta de servicios, netos impuestos en promoción netos de impuestos las ventas, rebajas y/o descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a ***INMOBILIARIA VELCA CIA. LTDA.****, y pueden ser confiablemente medidos.*

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de propiedad, planta y equipo se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan las ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esto le exentación, sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, no tratándose de por una forma legal, es necesaria la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Los gastos son reconocidos en base a lo causado o cuando son incurridos.
Se reconocen inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

4.22 Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionadas con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todas aquellas flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.23 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio de las operaciones.

5. *POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.*

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, determinar y dar seguimiento a *las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgos para que refleje los cambios de la mercadería, mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.*

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito, corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales, resultando en una pérdida financiera para la otra parte.

Debido al giro del negocio, la Compañía vende sus productos a clientes corporativos y al público en general. La mayor parte de las ventas al público se realizan principalmente a crédito a un plazo que fluctúan entre 1 y 15 días.

La antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales, a su último estado de situación financiera es como sigue:

Antigüedad		*Diciembre 31, 2018*	*Diciembre 31, 2017*
		Saldo	*Saldo*
Por vencer		*184*	*2.396*
De 1 a 60 días			-
De 61 a 120 días			-
De 121 a 180 días			
De 181 a 360 días			-
Más de 361 días			
Total	***USD$***	***184***	***2.590***

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene cuentas por cobrar comerciales vencidas por un deterioradas por US$ 164,00 y US$ 2.590,00 la Administración considera que estas cuentas son incobrables.

En opinión de la Gerencia, la estimación para deterioro de cuentas por cobrar cubre adecuadamente el riesgo de deterioro al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La gestión prudente del riesgo de liquidez, implica el manejo adecuado de la liquidez de la Compañía, de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

La Compañía cuenta con adecuados niveles de efectivo y equivalentes al efectivo y de líneas de crédito disponibles.

La Compañía realiza periódicamente su posición de efectivo y observa que sus flujos de efectivo de actividades operativas son suficientes para cubrir la totalidad de sus necesidades.

La Compañía gestiona sus necesidades de liquidez mediante el control programado de los pasivos con proveedores, así como las previsiones de las entradas de caja.

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende

tres tipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en las siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía considera fluctuaciones razonablemente posibles a las variaciones de tasas de interés en un rango de +-0,50%, situación que en el estado de resultados no tiene efectos significativos, por lo tanto realizar un análisis de sensibilidad carece de representatividad.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no realiza transacciones en monedas extranjeras.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. *ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.*

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan las cifras incluidas en estos estados financieros y que están relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se sustentan con base en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo nuevas condiciones.
Las estimaciones y políticas contables significativas, son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

En opinión de la Administración, otras estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a alterar sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables utilizados en la preparación de los estados financieros, se resumen en la Nota 4.16

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Descripción		2018	2017
Banco Produbanco no cte 124		14.232	6.743
Total	**USD$**	**14.232**	**6.743**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen sobregiros de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

8. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Descripción		2018	2017	
Cuentas por Cobrar Clientes		184	2.598	
Total	**USD$**	**184**	**2.598**	(1)

(1) Un detalle de la antigüedad de los saldos de activos financieros, fue como sigue:

Antigüedad		Diciembre 31, 2018 Saldo	Diciembre 31, 2017 Saldo
Por vencer		184	2.598
De 1 a 60 días			
De 61 a 120 días			-
De 121 a 150 días			-
De 151 a 180 días			-
De 181 a 360 días			-
Más de 361 días			
Total	**USD$**	**184**	**2.598**

9. GASTO POR IMPUESTO CORRIENTE.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Descripción	2018	2017	
IVA EN COMPRAS			
CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR	14.921	11.515	a)
IVA RETENIDO EN LA FUENTE	8.033	7.681	
Total USD$	**22.954**	**19.254**	

a) El valor del impuesto a la renta corresponde a:

Detalle	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	**6.329**	364
(Menos) Participación Trabajadores	(949)	(45)
(Más) Gastos no deducibles	-	
(Menos) Deducciones Adicionales		
Ganancia (pérdida) gravable	**5.380**	**239**
Tasa de Impuesto a las ganancias del periodo (4)	22%	22%
Impuesto Causado	1.184	57
Anticipo Impuesto a la Renta	-	2.747
Impuesto a la Renta Causado Mayor al Anticipo Reducido	1.184	57
Saldo Anticipo Pendiente de Pago	-	-
(Menos) Crédito Tributario Años Anteriores	(11.573)	(2.020)
(Menos) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fis	(4.532)	(9.549)
Saldo por pagar (A Favor)	**(14.921)**	**(11.515)**

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. No obstante, la tarifa impositiva será del 20% cuando la sociedad tenga 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 en conjunto, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la administración de la sociedad. Cuando la mencionada participación en 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 dicho socio. Dicho porcentaje indicado en el reglamento.

(2) A partir del año 2011, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática de: 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

La compañía se acogió a la exoneración del anticipo de Impuesto a la renta por ser una empresa recién constituida que no han realizado ninguna operación efectiva.

(3) A 31 de diciembre de 2018, y con la entrada en vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, el anticipo de impuesto a la renta, pasa a ser considerado como pago mínimo de impuesto a la renta para aquellos casos en que el impuesto causado sea menor a dicho anticipo.

(4) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

Otros asuntos.

El 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se establecía las siguientes reformas tributarias aplicables para el año 2018.

- Las entidades del sector financiero popular y solidario de seguros distintos a los de créditos que participen en procesos de fusión, podrán beneficiarse de la exoneración de pago de Impuesto a la renta durante 5 años.
- Las nuevas microempresas tendrán la exoneración del Impuesto a la Renta por 3 años contados desde el primer ejercicio fiscal que obtengan ingresos operacionales siempre y cuando generen empleo e incorporen valor agregado nacional a su producción.
- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación patronal a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador. No obstante, de lo indicado se permite el reconocimiento de impuestos diferidos sobre las obligaciones corrientes reconocidas a partir del 2010.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como pequeñas empresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichas literales y servicios según la relación entre los gastos por compras a este tipo de contribuyentes respecto al total de costos y gastos.
- No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
- Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
- Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a USD1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero nacional, cheques, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier medio de pago electrónico.
- Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 3% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.
- Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con una cuenta de otra entidad financiera de manera obligatoria.
- Se elimina el impuesto a los vehículos, y por la tanto no generará crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.

- Están obligados al pago del Impuesto a los activos del exterior las Cooperativas de ahorro y crédito y demás entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o comprasventa de cartera, conforme los términos, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- Para los créditos provenientes de paraísos fiscales celebrados durante el periodo comprendido desde enero a agosto de 2018, los intereses no pueden ser utilizados como gastos deducibles para el pago del Impuesto a la renta.

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual se resumen se realizan las siguientes reformas tributarias:

1) Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas

a) Exoneración del Impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

- 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que dicha se ejecute fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- 8 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. 5. Las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.
- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

  Para las sociedades que tuvieren también pasivos en el país, de las utilidades, estarán exoneradas del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

c) Exoneración del Impuesto a la renta y anticipo para nuevas sociedades industrias básicas:

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión.
- El plazo se amplía por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto.

2. Principales reformas a la ley de régimen tributario interno:

a) Exención del impuesto a la renta, cuando las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los Socios de sociedades constituidas de fondos rotativos o inversiones en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.

b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:

- Software original.
- Oleaginosas.
- Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales.
- Exportación de servicios
  - Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea.
- Eficiencia energética
- Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables.
- Sector industrial, agroindustria, y agroasociativo.

c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación, técnica y mejora en la productividad, de 1% al 5%.
d) Se establece la estabilidad del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos de micro, pequeñas y medianas empresas.
e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio se establece en el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.
f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio de eventos que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.
g) La tarifa de impuesto a la renta a partir del año 2019 se incrementa en tres puntos porcentuales, siempre en la cadena de Socios exista un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
h) El porcentaje de retención de los dividendos a utilidades será igual a la diferencia entre la actual tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
i) Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
j) Se elimina la devolución del anticipo del impuesto a la renta en la parte que excede el IRR.
k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:

- Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
- Baterías, cargadores, cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos.
- Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
- Bienes inmuebles de construcción nueva de vivienda.

l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
m) Tarifa 0% de IVA en venta de tierras para uso agrícola.
n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción, audiovisuales, cinematográficas y cinematográficas.
r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y realicen transacciones con proveedores del RISE, deberán en la liquidación de compras registrar el IVA, el mismo podrá ser utilizado como crédito tributario, cuando el caso.

3. Reformas a la ley reformatoria para la equidad tributaria en Ecuador.

a) Se establece como hecho generador del ISD a las compensaciones.
b) Se incluye en las compensaciones del ISD los pagos por concepto de

- Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
- Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por entes, mediantes financieros o entes de instituciones debidamente calificadas.
- Pagos por mantenimiento de barcos de arriendo.

c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.

4. Disposiciones:

a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad de revisión del SRI se incrementa a 6 años.
b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
c) En el caso de créditos de pago no vencidos en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las sociedades descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.

Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

10. *PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS*

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, fueron como sigue:

[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]
[illegible]	-	[illegible]		[illegible]
[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	[illegible]			[illegible]
[illegible]	[illegible]			[illegible]
Saldos [illegible] al 31 dic	[illegible]	[illegible]	-	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]
[illegible]	- [illegible]	-	[illegible] -	[illegible]
Total [illegible]	[illegible]		[illegible]	[illegible]

11. *PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS*

Los movimientos en este rubro, fueron como sigue:

Detalle		2018	2017
Aportes IESS por pagar		1.990	460
Provisión Décimo Tercer Sueldo		208	208
Provisión Décimo Cuarto Sueldo		322	322
Vacaciones		1.270	-
15% Participación a Trabajadores, 10% todo el personal, 5%		949	56
Total	**USD$**	**4.740**	**1.056**

12. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Detalle		2018	2017
Cuentas por Pagar Socios		512.150	-
Total	**USD$**	**512.150**	**-**

Corresponde al registro de aportes de la Inmobiliaria Velca, con fecha de medio 2343178 de los socios de la compañía.

13. CAPITAL SOCIAL.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social es de $3.000 y está conformado por:

Detalle	No. De Acciones	Valor por Acción	Capital
AGUILA ARGUELLO EDGAR EDUARDO	1.998	1	1.998
AGUILA ARGUELLO NELLY SUSANA	300	1	300
CALTARIO GARCIA MARIA JUETI	702	1	702
Total USD$	**3.000**		**3.000**

14. RESERVAS

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, la compañía posee una reserva facultativa con un saldo de $ 3.115.

15. RESULTADOS ACUMULADOS.

A 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está disponible de los socios, y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y efectuar pagos, como lo es la liquidación de impuestos a renta. El saldo de esta cuenta corresponde a USD$ 62.756 para el periodo 2018 y USD $ 66.157 para el periodo 2017.

16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Descripción		2018	2017
APARTADOS		53.640	66.624
Total	**USD$**	**53.640**	**66.624**
SUBROGANDA		3.600	-
MANTENIMIENTO		126	-
TELEFONIA		94	-
PARQUEADERO		540	-
REEMBOLSOS SERVICIOS BASICOS		754	-
Total	**USD$**	**11.110**	**-**

17. GASTOS OPERATIVOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Descripción		2018	2017
SUELDO UNIFICADO		10.095	13.450
APORTE PATRONAL		2.665	2.651
FONDOS DE RESERVA		2.475	-
[illegible]		2.429	3.258
[illegible]		792	-
VACACIONES		1.253	-
INDEMNIZ.		2.645	-
Total USD$		**49.229**	**30.791**

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

Detalle	2018	2017
HONORARIOS PROFESIONALES	362	27.795
SERVICIOS BÁSICOS	281	
VIÁTICOS	3.921	-
IVA GASTO	537	
TOTAL GASTO	1.1	-
MATERIALES MENORES	2.140	-
DEPRECIACIÓN INSTALACIONES	3.622	-
DEPRECIACIÓN MUEBLES Y ENSERES	260	
Total USD$	10.165	27.789

19. SITUACION FISCAL

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico; por consiguiente, los ejercicios económicos 2.018, 2.017, 2.016, 2.015 y 2.014, se encuentran abiertos a revisión. El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento del R.O. 494 de 31 de Diciembre del 2.011, incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2.005, normas sobre el establecimiento de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

20. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La Compañía al calcular y registrar transacciones con relacionadas, con personas naturales o sociedades, tal como lo indica la resolución No. 2430 publicada en el registro oficial 494 del 31 de diciembre del 2.004 y el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511, de 29 de mayo de 2.015, sin embargo no supera los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no cuenta obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

21. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en el R.O 740 del 3 de marzo del 2.004 (Resolución 1071), el Servicio de Rentas Internas dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales; a la emisión de este informe, la Compañía se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

22 OTRAS REVELACIONES.

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las revelaciones y notas correspondientes; aquellas no descritas son inmateriales y/o inexistentes para su revelación y lectura de terceros.

23. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de Diciembre del 2.018 y la fecha de preparación de este informe de auditoría No. 29 del 2019 no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo o requerir algún ajuste estados financieros, o que hayan ocasionado alguna revelación en los mismos.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 de acuerdo a los asesores legales, la compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia General y están presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados sin modificación.