



## **Inmobiliaria Shantou S.A.**

**Estados financieros e informe de los auditores independientes**

**al 31 de diciembre de 2017,**

**con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016**

## **Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes:**

### **CONTENIDO**

Opinión de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros:

1. Identificación de la Compañía
2. Operaciones
3. Políticas contables
4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura
5. Efectivo en bancos
6. Activos por impuestos corrientes
7. Propiedades, neto
8. Transacciones y saldos con partes relacionadas
9. Patrimonio
10. Impuesto a la renta y otros pasivos por impuestos corrientes
11. Ingresos por arrendamientos
12. Gastos de operación
13. Compromisos contractuales
14. Eventos subsecuentes
15. Autorización de los estados financieros

### **Signos utilizados**

US\$

NIIF para las PYMES

NIA

Dólares de los Estados Unidos de América

Normas Internacionales de Información Financiera  
para Pequeñas y Medianas Entidades

Normas Internacionales de Auditoría



"Audit & Tax Ecuador – ATE"  
Auditores, Consultores  
y Asesores Tributarios  
Guayaquil – Ecuador  
www.ate.ec

## INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de:  
**Inmobiliaria Shantou S.A.**

### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros de **Inmobiliaria Shantou S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **Inmobiliaria Shantou S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

### *Fundamento de la Opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con 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 Shantou S.A.** de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

***Responsabilidades de la Administración. en relación con los estados financieros***

La Administración de **Inmobiliaria Shantou S.A.** es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **Inmobiliaria Shantou S.A.** de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Los responsables de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de **Inmobiliaria Shantou S.A.**

***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones

pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

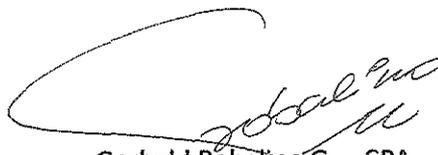
Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros, se detallan en el **Anexo A** (adjunto). Esta descripción es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El Informe de Cumplimiento Tributario (ICT) de **Inmobiliaria Shantou S.A.** al 31 de diciembre de 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas (SRI), se emite por separado.

Abril, 04 de 2018

Guayaquil, Ecuador



Gerhald Robalino G. – CPA  
Socio de Auditoria  
RNAE No. 930

*Audit & Tax Ecuador – ATE Cia. Ltda.*

RNAE No. 949

## Anexo A

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, 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 que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.

- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, 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 futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.

Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

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

También hemos proporcionamos a los encargados de la Administración, una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, u otro organismo de control en el Ecuador, se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

# Inmobiliaria Shantou S.A.

## Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017,

con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016

(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos</b>			
<b>No corriente</b>			
Derechos Fiduciarios	5	650.000,00	650.000,00
Cuentas por Cobrar Relacionadas	6	800,00	-
<b>Total activo no corriente</b>		<b>650.800,00</b>	<b>650.000,00</b>
<b>Total activos</b>		<b>650.800,00</b>	<b>650.000,00</b>
<b>Pasivo y Patrimonio</b>			
<b>Corriente</b>			
Cuentas por Pagar Relacionadas	6	-	2.520,33
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>-</b>	<b>2.520,33</b>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social		650.800,00	650.800,00
Resultados acumulados		-	(3.320,33)
<b>Total patrimonio</b>	7	<b>650.800,00</b>	<b>647.479,67</b>
<b>Total pasivos y patrimonio</b>		<b>650.800,00</b>	<b>650.000,00</b>



Federico Weber Suarez  
Gerente General



Ruth Castillo Loaiza  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 10 forman parte integral de los estados financieros

# Inmobiliaria Shantou S.A.

## Estados del resultado integral

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por arrendamientos		-	-
Ingresos por servicios y otros		-	-
Gastos de operación		-	-
<b>Ganancia antes de impuesto a la renta</b>		-	-
Impuesto a la renta		-	-
<b>Resultado neto</b>		-	-

  
\_\_\_\_\_  
Federico Weber Suarez  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Ruth Castillo Leizaola  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 10 forman parte integral de los estados financieros

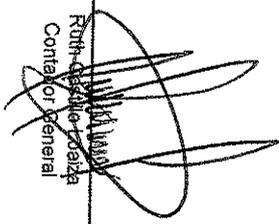
# Inmobiliaria Shantou S.A.

## Estados de cambios en el patrimonio

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	Notas	Capital Social	Resultados acumulados	Resultado neto	Total
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>	7	650,800,00	(3,320,33)	-	647,479,67
Resultado integral total					
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	7	650,800,00	(3,320,33)	-	647,479,67
Resultado integral total					
Compensación deudas con accionista			2,520,33	-	2,520,33
Reclasificación de valor a recaudar al accionista			800,00	-	800,00
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2017</b>	7	650,800,00	-	-	650,800,00

  
Federico Weber Suarez  
Gerente General

  
Ruth Casilla Boalza  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 10 forman parte integral de los estados financieros

## Inmobiliaria Shantou S.A.

### Estados de flujos de efectivo

Por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017,  
con cifras comparativas por el año que terminó el 31 de diciembre de 2016  
(Expresados en dólares de los E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo originado por actividades de operación		
<b>Total efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	-	-
Flujo originado por actividades de inversión		
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	-	-
Flujo originado por actividades de financiamiento		
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	-	-
<b>Variación neta del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	-	-
Saldo inicial de efectivo y equivalentes de efectivo	-	-
<b>Saldo final de efectivo y equivalentes de efectivo</b>	-	-

  
\_\_\_\_\_  
Federico Weber Suarez  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Ruth Castillo Loatza  
Contador General

Las notas adjuntas de la No. 1 a la 10 forman parte integral de los estados financieros

# **Inmobiliaria Shantou S.A.**

**Notas a los estados financieros**  
**31 de diciembre de 2017 y 2016**  
(Expresadas en dólares de E.U.A.)

## **1. Identificación de la Compañía**

**Inmobiliaria Shantou S.A.** fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública del 01 de septiembre de 2004 e inscrita en el Registro Mercantil el 24 de septiembre de 2004, con un plazo de duración de cincuenta años. Sus oficinas administrativas se encuentran ubicadas en la ciudad de Guayaquil.

## **2. Operaciones**

El objeto principal de la Compañía según sus estatutos, lo constituye el Comprar, vender, arrendar, hipotecar, intermediar, comercializar todo tipo de bienes inmuebles, participar en cualquier tipo de proyectos inmobiliarios; sin embargo, la Compañía no ha generado ingresos por este objeto social.

Tal y como se explica más ampliamente en la Nota 5 – Derechos fiduciarios, La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A., constituye el “Fideicomiso Administración La Unión” con fecha 12 de noviembre de 2004, el cual, tiene como objeto los derechos y administración de un Bien Inmueble. Con fecha 12 de diciembre de 2004, se rescilia el Contrato de Comodato suscrito por el Fideicomiso y La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A.; y con fecha 21 de diciembre de 2004 el Bien Inmueble objeto de administración del fideicomiso fue entregado en Comodato Precario a **Inmobiliaria Shantou S.A.** suscribiéndose el respectivo Contrato de Comodato Precario.

**Inmobiliaria Shantou S.A.** reconoce los derechos del Contrato de Comodato Precario, fortaleciendo su situación patrimonial e incrementado su capital social en US\$ 650.000,00.

## **3. Políticas contables**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, tal como lo requiere la Sección 3 “Presentación de Estados Financieros” de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

Estas políticas han sido diseñadas en función de las NIIF para Pymes vigentes al 31 de diciembre de 2017; las NIIF para las PYMES fueron emitidas en junio del año 2009 por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y modificadas en el año 2015, siendo estas modificaciones efectivas para periodos anuales que inicien a partir del 1 de enero de 2017.

Esta normativa se ha aplicado de manera uniforme para todos los años presentados. A pesar de que las modificaciones de la NIIF para las PYMES entraron en vigencia para periodos anuales iniciados el 1 de enero de 2017 (año terminado el 31 de diciembre de 2017), no existen cambios significativos por dichas modificaciones en los estados financieros comparativos del año terminado el 31 de diciembre de 2016.

# Inmobiliaria Shantou S.A.

## a) Bases de presentación

### (i) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos de la Compañía han sido preparados de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

### 1) **Modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) efectivas para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017.**

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) emitió la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) en julio de 2009. Al mismo tiempo el IASB señaló su plan de llevar a cabo una revisión integral inicial de la NIIF para las PYMES para evaluar la experiencia de los dos primeros años que las entidades habrían tenido al implementarla y para considerar si existe la necesidad de introducir modificaciones. En algunas jurisdicciones las entidades comenzaron a utilizar la NIIF para las PYMES en 2010. Por consiguiente, el IASB comenzó su revisión integral inicial en 2012.

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, el IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros existen ciertas modificaciones a la norma que entraron en vigencia a partir del 1 de enero de 2017, sin embargo, las mismas no han tenido un impacto significativo sobre los estados financieros que se informan.

#### **Cambios a la norma que podrían tener efectos significativos**

##### **- Sección 17 Propiedades, planta y equipo: opción del modelo de revaluación**

La NIIF para las PYMES vigente desde el 2009 sólo permite el modelo de costo para la medición posterior de las Propiedades, planta y equipo. En los Fundamentos a las Conclusiones de las enmiendas finales a la NIIF para las PYMES, el IASB expresa que se permite la opción del modelo de revaluación debido a que la ausencia de esta opción en la norma original estaba creando un límite para su adopción en algunas jurisdicciones. Por tanto, esta enmienda es consistente con el objetivo del IASB de promover una mayor adopción de la NIIF para las PYMES a nivel global.

Otras modificaciones menos significativas a esta norma son:

## Inmobiliaria Shantou S.A.

- (a) Alineación de la redacción con las modificaciones de la NIC 16 Propiedades, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF, Ciclo 2009-2011, emitida en mayo de 2012, con respecto a la clasificación de las piezas de repuesto, equipo de mantenimiento permanente y equipo auxiliar como propiedades, planta y equipo o inventario.
  - (b) Incorporación de la exención en el párrafo 70 de la NIC 16 permitiendo que una entidad use el costo de la pieza de sustitución como un indicador de cuál fue el costo de la pieza sustituida en el momento en que fue adquirida o construida, si no fuera practicable determinar el importe en libros de la parte del elemento de propiedades, planta y equipo que ha sido sustituido.
- **Sección 29 Impuesto a las ganancias: Alineación con la NIC 12**

El contenido de la Sección 29 de la NIIF para las PYMES fue completamente reformado y alineado con los principios establecidos en la NIC 12 de las NIIF Completas.

Entre otros cambios, en los principales originales de la Sección 29, se requería a los preparadores que estimen las bases fiscales de los activos en función de sus consecuencias fiscales a través de la venta. Ahora con las enmiendas, se requiere a los preparadores que estimen las bases fiscales de los activos en función de sus consecuencias fiscales a través de su uso esperado (que puede ser la venta o mantenerlo en operación).

También se añade una exención por "costo o esfuerzo desproporcionado" para el requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

### Otras enmiendas relevantes a la NIIF para las PYMES

A continuación, se describen otras enmiendas a la NIIF para las PYMES que se han considerado relevantes, de acuerdo a cada sección:

- **Sección 2 - Conceptos y Principios Generales**

"Costo o esfuerzo desproporcionado" es un concepto muy importante en la aplicación integral de la NIIF para las PYMES que requiere el uso del juicio profesional y la mejor información disponible. Por tal motivo, las enmiendas incluyen mayor guía sobre la aplicación de la exención de "costo o esfuerzo desproporcionado", basado en el Q&A 2012/01 emitido por el SMEIG.

La Sección 2 modificada ahora incluye el siguiente párrafo:

*"La aplicación de un requerimiento daría lugar a un "costo o esfuerzo desproporcionado" ya sea porque el costo es excesivo (por ejemplo, los honorarios de un tasador son excesivos) o los esfuerzos de los empleados son excesivos en comparación con los beneficios que recibirían los usuarios de los estados financieros por contar con la información."*

# Inmobiliaria Shantou S.A.

Las enmiendas también hacen énfasis en que sólo ciertas secciones de la NIIF para las PYMES permiten el uso de la exención por costo o esfuerzo desproporcionado y están especificadas en la norma (es decir, que los preparadores no pueden ejercer discrecionalmente esta opción). Asimismo, se debe revelar en las notas a los estados financieros en qué casos se ha utilizado esta opción y cuál fue el razonamiento para hacerlo.

## - Sección 5 - Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados

Agrupación de las partidas de otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables a resultados (o no), en concordancia con la actual NIC 1 – Presentación de Estados Financieros.

## - Sección 9 - Estados Financieros Consolidados y Separados

Adición de la opción del método de la participación (a veces denominado “valor patrimonial proporcional”) para medir las inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, en los estados financieros separados.

## - Sección 11 – Instrumentos Financieros Básicos

Adición de una exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a su valor razonable. Aclaración de que la mejor evidencia del valor razonable es un “precio cotizado en un mercado activo”, en lugar de un “precio en un acuerdo de venta vinculante” (que proponía el Proyecto de Norma).

## - Sección 18 – Activos Intangibles distintos de la Plusvalía

Cuando la vida útil de un activo intangible no pueda ser establecida con fiabilidad, la vida útil debe ser establecida mediante la mejor estimación de la gerencia y no deberá exceder los 10 años. La NIIF para las PYMES original fijaba automáticamente la vida útil en 10 años cuando ésta no podía ser establecida con fiabilidad.

## - Sección 19 - Combinaciones de Negocios y Plusvalía

Adición de una exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” para el reconocimiento de activos intangibles separadamente en una combinación de negocios y adición de un requerimiento para todas las entidades de proporcionar una descripción cualitativa de los factores que componen cualquier plusvalía reconocida.

Cabe indicar que esta exención por “costo o esfuerzo desproporcionado” no aplica al reconocimiento de pasivos contingentes en una combinación de negocios.

## - Sección 22 – Pasivos y Patrimonio

# Inmobiliaria Shantou S.A.

Adición de guías esclareciendo la clasificación de instrumentos como patrimonio o pasivo, en concordancia con la *NIC 32 – Instrumentos Financieros: Presentación y Medición* de las NIIF Completas.

Incorporación de una exención por “esfuerzo o costo desproporcionado” del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y de guías que aclaran la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar.

## - Sección 33 - Información a Revelar sobre Partes Relacionadas

Alineación de la definición de “parte relacionada” con la *NIC 24 - Información a Revelar sobre Partes Relacionadas*.

## - Sección 35 – Transición a la NIIF para las PYMES

La incorporación de una opción de permitir que se use la Sección 35 más de una vez—sobre la base de las modificaciones de la *NIIF 1 - Adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera*.

Existen otros cambios y aclaraciones menores a la NIIF para las PYMES que se espera que tengan un efecto muy limitado. En la presente nota se describen los principales cambios que se espera sean relevantes para los preparadores y usuarios de la información financiera de las PYMES.

### b) Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

### c) Moneda funcional y de presentación

Las cifras presentadas en los estados financieros de la Compañía y sus notas explicativas están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía.

El dólar de los Estados Unidos fue adoptado por el Ecuador como su moneda oficial en marzo del año 2000, por lo cual, el dólar de los Estados Unidos es utilizado desde esa fecha para todas las transacciones realizadas en el país y los registros contables se realizan en dicha moneda. La economía ecuatoriana depende de la capacidad del país para obtener un flujo permanente de dólares de los EE.UU. para permitir la continuación del esquema monetario actual.

### d) Uso de juicios y estimaciones contables

La preparación de estados financieros de acuerdo a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la

## Inmobiliaria Shantou S.A.

aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados por la Administración de manera regular; sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones que describen los principales y significativos juicios de la Administración de **Inmobiliaria Shantou S.A.**, tales como:

### Reconocimiento de Activos y pasivos por impuestos diferidos

Se reconocen activos y pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias deducibles de carácter temporal entre la base financiera y tributaria de activos y pasivos y para las pérdidas tributarias no utilizadas en la medida que sea probable que existirán utilidades imponibles contra las cuales se puedan usar las pérdidas y si existen suficientes diferencias temporales imponibles que puedan absorberlas. Se requiere el uso de juicio significativo de parte de la Administración para determinar el valor de los activos por impuesto diferido que se pueden reconocer, en base a la probable oportunidad y nivel de utilidades imponibles proyectadas junto con la planificación de futuras estrategias tributarias.

Adicionalmente también se reconoce un activo por impuestos diferidos para la compensación de pérdidas fiscales no utilizadas y créditos fiscales no utilizados hasta el momento procedentes de periodos anteriores.

### - Estimación de la recuperabilidad de los activos y pasivos por impuestos diferidos y tasas fiscales

El monto por el cual un activo por impuesto diferido puede ser reconocido, se basa en la evaluación de la probabilidad de tener utilidades fiscales futuras, por las cuales los activos por impuestos diferidos de la Compañía se pueden utilizar. En adición se requiere juicio significativo el evaluar el impacto de ciertos límites legales o económicos o incertidumbres existentes en el país sobre la legislación tributaria vigente.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no presenta activos y/o pasivos que generen el reconocimiento de impuestos diferidos.

### Provisión por deterioro de las cuentas por cobrar

La Administración efectúa al cierre de los estados financieros un análisis de la antigüedad de los saldos y el indicio de deterioro de clientes individuales observado por las cobranzas de la Compañía, a fin de establecer una adecuada provisión por deterioro de las cuentas por cobrar. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existe una provisión por concepto de deterioro de las cuentas por cobrar, considerando que al no presentar operaciones no existen saldos por cobrar generados de la facturación de ingresos.

# Inmobiliaria Shantou S.A.

## Deterioro de activos

A cada fecha del balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, **Inmobiliaria Shantou S.A.** no mantiene activo que generen el reconocimiento de un deterioro en los estados financieros.

## Vida útil de las Propiedades

La determinación de las vidas útiles involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La administración revisaría estos supuestos en forma periódica y los ajustaría en base prospectiva en el caso de identificarse algún cambio, en el caso de que en un futuro se adquiriera bienes muebles e inmuebles.

## Suposiciones e hipótesis actuariales utilizadas en el cálculo de los beneficios a empleados a largo plazo y post-empleo

La estimación de la Administración de las Obligaciones por Beneficios Definidos (OBD) se basa en un número de supuestos críticos tales como: tasas de inflación, mortalidad, tasa de descuento y la consideración de incrementos futuros en salarios. Las variaciones de estos supuestos pueden impactar el monto de las OBD y el correspondiente gasto anual por beneficios definidos, en el caso que aplicare si la Compañía tuviera personal dependiente.

## Provisión por beneficios definidos

Corresponde a la provisión para jubilación patronal a la que tienen derecho los empleados y trabajadores que hayan cumplido entre 20 y 25 años de servicio o más, o que cumplieren ese tiempo en forma continua o interrumpida dentro de la Compañía, o cuando en ese instante reúnan los requisitos necesarios, de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana.

Al y por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no posee nómina a su cargo, por lo cual no registra gasto de nómina ni pasivos generados como es el caso de las Obligaciones por Beneficios Definidos.

## e) Negocio en marcha

## **Inmobiliaria Shantou S.A.**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable como empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario **Inmobiliaria Shantou S.A.**, es una entidad con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo con su constitución.

### **f) Instrumentos financieros básicos**

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

### **Reconocimiento de activos financieros y pasivos financieros**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no posee activos financieros.

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

# Inmobiliaria Shantou S.A.

## *i) Efectivo en bancos*

El efectivo está compuesto por depósitos monetarios en bancos. Los activos registrados en efectivo se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado, si los hubiere.

## *ii) Cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar*

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por las ventas que se realizan a clientes en condiciones normales de crédito, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Las cuentas por cobrar representan principalmente los saldos pendientes de cobro por créditos a clientes y otras cuentas por cobrar, si los hubiere.

## *iii) Pasivos financieros*

### **Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar**

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por bienes y/o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de las operaciones, y se manejan en condiciones normales de negocio por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por los acreedores, y se registran al valor de la contrapartida recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

## **g) Propiedades, neto**

Son reconocidos como Propiedades, netos, aquellos bienes que se usan para propósitos administrativos y operativos, y que tienen una vida útil mayor a un periodo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no se han establecido indicios de deterioro.

## *i) Medición en el reconocimiento inicial*

Las Propiedades se miden inicialmente por su costo histórico. El costo de las Propiedades comprende el precio de adquisición (valor de la factura) después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio, e incluir los aranceles de importación y los impuestos no recuperables si fuere el caso, 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.

## *ii) Medición posterior*

# Inmobiliaria Shantou S.A.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía sólo mantiene registrados terrenos – inmuebles en sus estados financieros, los cuales son reconocidos inicialmente al costo y no han sido reconocidos revalúos posteriores de acuerdo a su política contable.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no posee bienes sujetos a depreciación.

## h) Impuesto a la renta

La Compañía registra, si lo hubiere, el impuesto a la renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente e impuestos diferidos y se reconoce en los resultados del período, excepto en la medida en que éstos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral y/o directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso, el impuesto también se reconoce en dichas partidas.

### i) Impuesto corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

### ii) Impuesto diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporales que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

# Inmobiliaria Shantou S.A.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos y pasivos presentados en los estados financieros de **Inmobiliaria Shantou S.A.** no generan el reconocimiento de activos y/o pasivos por impuestos diferidos.

## **i) Provisiones, Activos contingentes y Pasivos contingentes**

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se considera como activos contingentes.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen situaciones que a criterios de la Administración de **Inmobiliaria Shantou S.A.** requiera el reconocimiento de un activo y/o pasivo contingente en los estados financieros.

## **j) Capital social, reservas y distribución de dividendos**

El estado de cambios en el patrimonio de los accionistas incluye: el capital social, aportes para futuras capitalizaciones, las reservas legal y facultativa y, los resultados acumulados. (véase nota 7). El capital social representa las acciones comunes, pagadas y en circulación emitidas.

Otros componentes del patrimonio incluyen lo siguiente:

### **Reserva legal**

De conformidad con la Ley de Compañías de la utilidad anual, debe transferirse una cantidad no menor del 10% para formar la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

### **Resultados acumulados**

Incluyen todas las utilidades actuales y de periodos anteriores.

# Inmobiliaria Shantou S.A.

## Resultados Acumulados

De acuerdo a la Ley de Compañías de los beneficios líquidos anuales se deberá asignar por lo menos un cincuenta por ciento para dividendos en favor de los accionistas, salvo resolución unánime en contrario de la junta general.

Hasta el año 2015 los resultados acumulados, comprende Pérdidas acumuladas por la no generación de ingresos, A partir del año 2016, de acuerdo a las disposiciones de la Ley de Compañía, las compañías deberán considerar que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en los ejercicios económicos, y que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado, si los hubiere en el periodo vigente.

### **k) Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas se reconoce como un pasivo en los estados financieros, en el período en el cual los dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas.

### **l) Estado del resultado integral**

El estado del resultado integral del período fue preparado presentando todas las partidas de ingresos, gastos y otro resultado integral, en un único estado financiero. Se presenta por separado los ingresos operacionales de los otros ingresos del período. Las partidas de gastos han sido expuestas teniendo en cuenta su función.

### **m) Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento comercial que la Compañía pueda otorgar como financiamiento, sin embargo, debido a que no ha existido financiamiento los ingresos han sido registrados sin generar ningún descuento por financiamiento.

La compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la prestación del servicio hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando ha entregado el servicio al cliente de acuerdo con la condición pactada y la cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada.

## Ingresos ordinarios

Tal como se indica en la Nota 2 – Operaciones, la Compañía no ha generado ingresos por su objeto social.

# Inmobiliaria Shantou S.A.

## n) Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a los resultados del período en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello, si los hubiere.

## o) Estado de flujos de efectivo

Para efectos de preparación del estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

**Flujos de efectivo:** Comprende el efectivo en bancos.

**Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía que es el arrendamiento de bienes inmuebles, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

**Actividades de inversión:** corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

**Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

## p) Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican como corrientes y no corrientes.

La Compañía clasifica y presenta un activo como corriente cuando satisface alguno de los siguientes criterios:

- i) se espera consumir, en el transcurso del ciclo normal de la operación;
- ii) se mantiene fundamentalmente con fines de negociación;
- iii) se espera realizar dentro del período de los doce meses posteriores a la fecha de balance; o
- iv) se trata de efectivo u otro medio equivalente al efectivo (tal como se define en la Sección 7 de la NIIF para las Pymes), cuya utilización no está restringida, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de balance.

Todos los demás activos se clasifican como no corrientes.

Adicionalmente, los pasivos se clasifican y presentan como corrientes, cuando satisfacen alguno de los siguientes criterios:

- i) se esperan liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía;

# Inmobiliaria Shantou S.A.

- ii) se mantienen fundamentalmente para negociación;
- iii) deben liquidarse dentro del periodo de doce meses desde la fecha de balance; o
- iv) la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha de los estados financieros.

Todos los demás pasivos son clasificados como no corrientes.

De acuerdo a lo establecido en la Sección 3 de la NIIF para las Pymes, el ciclo normal de la operación de una entidad es el período de tiempo que transcurre en su proceso normal de actividades. En el caso de la Compañía se ha considerado un ciclo operativo de 12 meses.

## 4. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar el valor económico de sus flujos de efectivo, así como de sus activos y, en consecuencia, sus resultados operacionales. Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen, deudas con partes relacionadas y acreedores comerciales y otras cuentas por pagar. El propósito principal de estos pasivos financieros es conseguir financiamiento para el desarrollo de sus operaciones habituales. La Compañía tiene activos financieros, tales como efectivo en caja y bancos provenientes directamente de sus operaciones.

Debido al tipo de operación que realiza la Compañía, tal como se indica en la Nota 2 – Operaciones, la Administración de la Compañía no considera que existen riesgos relacionados a su situación financiera y operativa.

## 5. Derechos Fiduciarios

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los derechos fiduciarios comprenden derechos de administración entregados al “Fideicomiso Administración La Unión”.

Fideicomiso Mercantil “Fideicomiso Administración La Unión”. - se constituyó mediante escritura pública del 12 de noviembre de 2004, suscrita entre “La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A.” en calidad de Fideicomitente y “Fiducia S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos Mercantiles” en calidad de la Fiduciaria, mediante la cual, se entrega en Comodato Precario, en función al objeto del fideicomiso, el bien inmueble, según se detalla a continuación:

– El “Fideicomiso Mercantil “Fideicomiso Administración La Unión” tiene por objeto la tenencia, control y administración de la entrada y salida de flujos del patrimonio autónomo para destinarlos a finalidades específicas según el Contrato, del bien inmueble transferido al Fideicomiso Mercantil, por el Constituyente, esto es, Solar y Edificio signado con el No. 1 de la Manzana No. 124, de la Parroquia Urbana Ayacucho, ubicado en la esquina noreste de las calles Cuenca y García Moreno, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, con todas sus edificaciones y mejoras e instalaciones existentes”; El Fideicomiso, sus bienes y derechos, no pueden ser objeto de medidas cautelares ni providencias preventivas dictadas por Jueces o Tribunales, ni ser afectados por embargos, ni secuestros dictados en razón de deudas u

# Inmobiliaria Shantou S.A.

obligaciones de la Constituyente, Fiduciaria, o de Terceros en general, y estarán afectados y destinados única y exclusivamente al cumplimiento de objetivo del Fideicomiso, en los términos y condiciones señaladas en el contrato. –

El 21 de diciembre de 2004 se realizó la resciliación del Contrato de Comodato Suscrito por el Fideicomiso con la Compañía “La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A.” Todos los derechos fiduciarios que poseía “La Unión Compañía Nacional de Seguros S.A.” en Fideicomiso Mercantil “Fideicomiso Administración La Unión” fueron cedidos a favor de **Inmobiliaria Shantou S.A.**, suscribiéndose la respectiva Escritura Pública con fecha 21 de diciembre de 2004, para lo cual, se suscribe en nuevo Contrato de Comodato Precario mediante el cual **Inmobiliaria Shantou S.A.** entrega el bien inmueble a favor de la fiduciaria.

Mediante Escritura Pública de fecha 22 de septiembre de 2017, se suscribió la reforma integral al Contrato de Fideicomiso, donde se faculta e incluye al Beneficiario en todo el contexto del contrato, de igual manera se modificó la vigencia del contrato a los años, según lo establecido por la ley.

## 6. Transacciones y saldos con partes relacionadas

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Activos</b>		
Otras cuentas por Cobrar		
Accionistas (1)	800.00	
<hr/>		
<b>Pasivos</b>		
Otras cuentas por Pagar		
Accionistas (2)		2,520.33
<hr/>		

- (1) Corresponde a la compensación de pérdidas acumuladas las cuales serán cubiertas por los accionistas.
- (2) Corresponden a valores de gastos cancelados por los accionistas el mismo que es compensado con las pérdidas acumuladas al 31 de diciembre de 2017.

## 7. Patrimonio

### Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social de la Compañía se encuentra dividido en 650.800,00 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$ 1 dólar cada una, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta

# Inmobiliaria Shantou S.A.

reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser utilizada para aumentos de capital en su totalidad y/o absorber pérdidas, si las hubiere.

## Gestión de capital

La gestión de capital se refiere a la administración del patrimonio de la Compañía, las políticas de administración de capital de la Compañía tienen por objetivo:

- Asegurar el normal funcionamiento de sus operaciones y la continuidad del negocio en el largo plazo.
- Asegurar el financiamiento de nuevas inversiones y el mantenimiento de las operaciones de la Compañía.
- Mantener una estructura de capital adecuada acorde a los ciclos económicos que impactan al negocio y a la naturaleza de la industria.
- Maximizar el valor de la Compañía, proveyendo un retorno adecuado para la inversión de los accionistas.

Los requerimientos de capital son incorporados en base a las necesidades de financiamiento de la Compañía, cuidando mantener un nivel de liquidez adecuado y cumpliendo con la Compañía. Como una estrategia financiera, la Compañía recibe financiamiento de sus Partes Relacionadas, cuyas obligaciones no generan carga financiera y son descontados durante el plazo en que la Compañía entrega bienes inmuebles en arrendamiento a sus Partes Relacionadas.

## 8. Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2014 al 2017.

## 9. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de preparación de este informe (04 de abril de 2018), se aprobaron leyes y/o entraron en vigencia, nuevas leyes de carácter general que directa o indirectamente pudieran tener un efecto sobre los estados financieros. Entre estas leyes mencionamos las siguientes:

### Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

La Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera se publicó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial 150 de 29 de diciembre de 2017, la cual contiene los siguientes aspectos principales:

- Incremento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.

## Inmobiliaria Shantou S.A.

- Exoneración del pago del impuesto a la renta, por 3 años, para nuevas microempresas, a partir del año en que generen ingresos operacionales.
- Rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Posibilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a la renta de gastos de los padres que dependan del contribuyente, así como de gastos personales de arte y cultura.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Reducción en el umbral de ingresos brutos que fija la obligación de llevar contabilidad.
- Modificación de las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Modificación al objeto imponible, base imponible y la aplicación de la tarifa ad valorem de ICE sobre bebidas alcohólicas y cerveza.
- Rebaja del 50% de ICE a productores de alcohol y bebidas alcohólicas que adquieran destilado de caña de artesanos y organizaciones de la economía popular y solidaria.
- Exoneración de ISD para pagos al exterior para el tratamiento de enfermedades catastróficas.
- Devolución del ISD para exportadores habituales para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- En materia tributaria, las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión llevarán implícita la orden de cobro.
- Se modifica el concepto de obligación aduanera y las normas que rigen su exigibilidad.
- Se modifica el término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera a 120 días.
- La sobrevaloración o subvaloración de la mercadería se considera delito aduanero.
- Se deberá informar anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo a los propietarios legales y a los beneficiarios efectivos de las compañías constituidas en el Ecuador.
- Serán válidos los pactos entre accionistas que establezcan condiciones para la negociación de acciones. Estos pactos no serán oponibles a terceros.
- Se introduce la posibilidad de que una sociedad con domicilio en el extranjero se radique en el Ecuador, conservando su personería jurídica y adecuando su constitución y estatuto a la forma societaria que decida asumir en este país.
- El dinero electrónico será operado por las entidades del sistema financiero nacional.
- El registro de datos crediticios estará a cargo de la Superintendencia de Bancos, que podrá brindarlo por sí misma o a través de terceros.
- Se establece tres años como el plazo máximo de duración de la liquidación de una entidad del sistema financiero, con la posibilidad de prorrogarlo por un año adicional.

## Inmobiliaria Shantou S.A.

- Se establece, dentro del proceso de liquidación de una institución del sistema financiero, que los activos que no puedan ser liquidados, deudas que no puedan ser cobradas y los pasivos que no puedan ser pagados serán obligatoriamente transferidos a un fideicomiso mercantil creado para el efecto, el que, teniendo jurisdicción coactiva, se encargará de los cobros, de la liquidación del activo y del pago del pasivo en el plazo máximo de dos años.
- La información relacionada con pagos a contratistas y subcontratistas del estado tendrá el carácter de pública y deberá ser difundida a través de un portal de información o página web.
- Se establece que las instituciones públicas y de la seguridad social pueden recaudar valores adeudados a entidades financieras públicas.
- Las personas jurídicas cuyo objeto social contemple la colocación y/o administración de cartera de crédito deberán ser calificadas como empresas auxiliares del sistema financiero.

### Ley Orgánica Reformativa a la Ley Orgánica del Servicio Público y al Código del Trabajo para Prevenir el Acoso Laboral

La reforma publicada en el Registro Oficial No. 116 del 9 de noviembre de 2017, entre otros aspectos, contiene lo siguiente:

- **Definición:** Se entiende por acoso laboral todo comportamiento reiterado, que sea atentatorio a la dignidad de la persona y potencialmente lesivo, cometido en el trabajo o fuera de él, en contra de una de las partes de la relación laboral o entre trabajadores, que tenga como resultado el menoscabo, maltrato, humillación, o bien que amenace o perjudique la situación laboral de la persona afectada.
- **Valoración del Ministerio de Trabajo:** Las conductas que se denuncien como acoso laboral serán valoradas por la autoridad de trabajo. La autoridad deberá tomar en cuenta la capacidad de las conductas de someter a un trabajador a presión para provocar su marginación, renuncia o abandono de su puesto de trabajo.
- **Acoso discriminatorio:** El acoso podrá considerarse como una actuación discriminatoria tomando en cuenta las circunstancias que lo originan.
- **Programas de prevención:** Las empresas deberán implementar programas de capacitación y políticas orientadas a identificar el acoso laboral en cualquier modalidad y prevenir el cometimiento de toda forma de discriminación, hostigamiento, intimidación y perturbación que se pudiera generar en la relación laboral con los trabajadores y de éstos con el empleador.
- **Causal de visto bueno:** El empleador podrá dar por terminada la relación laboral, previo visto bueno, cuando el trabajador haya cometido actos de acoso laboral, ya sea de manera individual o coordinada con otros individuos, hacia un compañero o compañera de trabajo, hacia el empleador o empleadora o hacia un subordinado o subordinada en la empresa.
- **Indemnización de un año de remuneración:** El trabajador podrá solicitar visto bueno cuando sufra acoso laboral, cometido o permitido por acción u omisión por el empleador

## **Inmobiliaria Shantou S.A.**

o empleadora o sus representantes legales. En caso de ser concedida, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente a un año de remuneración. Podrá, adicionalmente, ordenarse que se dé una disculpa pública de los hechos. Corresponde al empleador, cuando el trabajador presente indicios fundados de haber sufrido acoso laboral, presentar una justificación objetiva y razonable, suficientemente probada, de las medidas adoptadas y de su proporcionalidad.

### **10. Autorización de los estados financieros**

Los estados financieros de **Inmobiliaria Shantou S.A.** por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017 han sido autorizados por la Gerencia para su publicación el 07 de marzo de 2018; y, serán aprobados de manera definitiva sin modificaciones en la Junta General Ordinaria de Accionistas, de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



---

Federico Weber Suarez  
Gerente General



---

Ruth Castillo Loaiza  
Contador General