



AUDITFOREN S.A.

INMOHERREDAL S. A.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE
DICIEMBRE DEL 2018**



Cdla. Guayaquil Mz 11 Villa 5, Edificio Pluscontic, piso 3 oficina 302-3
Telf: 593 4 600 5128 • Guayaquil - Ecuador





AUDITFOREN S.A.

Señores:
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Ciudad.-

EXP: 157817

Estimados señores.

En cumplimiento a vuestras disposiciones, adjunto sírvase encontrar el informe de auditoría sobre los Estados Financieros de la compañía **INMOHERREDAL S. A**, por el año terminado al 31 de diciembre del 2018.

Atentamente,

Auditforen S. A.
RNAE-1169


Alexandra Mata Fiallos
Socio



Cdla. Guayaquil Mz 11 Villa 5, Edificio Pluscontic, piso 3 oficina 302-3
Telf: 593 4 600 5128 • Guayaquil - Ecuador





AUDITFOREN S.A.

**INMOHERREDAL S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

INDICE	Pág.
Informe de los Auditores Independientes	
Estados de Situación Financiera	1 – 2
Estados de Resultados Integrales	3
Estados de Cambios en el Patrimonio	4
Estados de Flujo de Efectivo	5 – 6
Notas a los Estados Financieros	7 – 25



Cdla. Guayaquil Mz 11 Villa 5, Edificio Pluscontic, piso 3 oficina 302-3
Telf. 593 4 600 5128 • Guayaquil - Ecuador





AUDITFOREN S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de **INMOHERREDAL S. A.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión.-

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INMOHERREDAL S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOHERREDAL S. A.** al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión.-

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

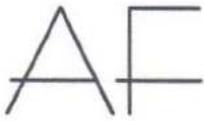
Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.-

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.



Cdla. Guayaquil Mz 11 Villa 5, Edificio Pluscontic, piso 3 oficina 302-3
Telf: 593 4 600 5128 • Guayaquil - Ecuador





AUDITFOREN S.A.

En la preparación de los Estados Financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad; y de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros.-

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas



Cdla. Guayaquil Mz 11 Villa 5, Edificio Pluscontic, piso 3 oficina 302-3
Telf: 593 4 600 5128 • Guayaquil - Ecuador





AUDITFOREN S.A.

sobra la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una Incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la administración, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios.-

De conformidad con el artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) de la Compañía. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

Auditforen S. A.
RNAE-1169

Alexandra Mata Fiallos
RNCPA No. 10.404
Mayo 23, 2019
Guayaquil-Ecuador



Cdla. Guayaquil Mz 11 Villa 5, Edificio Pluscontic, piso 3 oficina 302-3
Telf. 593 4 600 5128 • Guayaquil - Ecuador



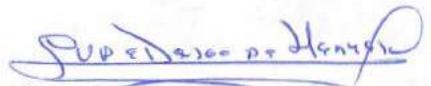
INMOHERREDAL S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y bancos	4	1,123	31,808
Cuentas por cobrar comerciales	5	1,332	541,002
Otras cuentas por cobrar	6	88	12,730
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	11	88,062	80,301
Impuestos por recuperar	12(a)	117,106	142,773
Total activo corriente		<u>207,711</u>	<u>808,614</u>
Activo no corriente			
Propiedades de inversión, neto	7	17,957,950	18,843,289
Propiedades y equipos, neto	8	2,630,745	2,627,424
Total activo no corriente		<u>20,588,695</u>	<u>21,470,713</u>
Total activo		<u>20,796,406</u>	<u>22,279,327</u>



SRA. GUADALUPE DALGO
REPRESENTANTE LEGAL



C.P.A. GUSTAVO CASTILLO
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

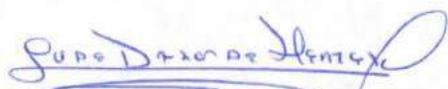
INMOHERREDAL S. A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivo			
Pasivo corriente			
Obligaciones financieras	9	-	434,533
Cuentas por pagar	10(a)	11,643	275,605
Impuestos por pagar	12(a)	84,783	128,048
Total pasivo corriente		<u>96,426</u>	<u>838,186</u>
Pasivo no corriente			
Obligaciones financieras	9	-	474,563
Cuentas por pagar a partes relacionadas	11	9,744,539	9,067,371
Otros pasivos no corrientes	10(b)	-	312,132
Total pasivo no corriente		<u>9,744,539</u>	<u>9,854,066</u>
Total pasivo		<u>9,840,965</u>	<u>10,692,252</u>
Patrimonio			
Capital social	15	20,000	20,000
Reserva legal	2(i)	3,843	3,843
Resultados acumulados		10,931,598	11,563,232
Total patrimonio		<u>10,955,441</u>	<u>11,587,075</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>20,796,406</u>	<u>22,279,327</u>



SRA. GUADALUPE DALGO
REPRESENTANTE LEGAL



C.P.A. GUSTAVO CASTILLO
CONTADOR GENERAL

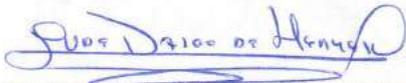
Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOHERREDAL S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	NOTAS	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos	2(j)	298,153	1,650,062
Gastos .-			
Gastos operativos y administrativos	13	992,000	1,906,514
Gastos financieros	14	66,612	111,514
Otros ingresos		<u>(187,208)</u>	<u>(132,404)</u>
		871,404	1,885,624
Utilidad antes del impuesto a la renta		(573,251)	(235,562)
Impuesto a la renta	12(b)	<u>58,383</u>	<u>37,511</u>
Utilidad neta		(631,634)	(273,073)
Otros resultados integrales			
(Pérdidas) ganancia actuariales		<u>-</u>	<u>-</u>
Utilidad neta y resultado integral		(631,634)	(273,073)



SRA. GUADALUPE DALGO
REPRESENTANTE LEGAL



C.P.A. GUSTAVO CASTILLO
CONTADOR GENERAL

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOHERREDAL S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresado en Dólares de E.U.A.

	Resultados acumulados						
	Capital social	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Ajustes primera adopción	Utilidades/ Pérdidas acumuladas	Total	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	20,000	-	3,843	10,475,098	(164,564)	10,310,534	10,334,377
Más (menos):							
Ajuste (Ver Nota 6)					1,525,771	1,525,771	1,525,771
Utilidad neta					(273,073)	(273,073)	(273,073)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	20,000	-	3,843	10,475,098	1,088,134	11,563,232	11,587,075
Más (menos):					(631,634)	(631,634)	(631,634)
Utilidad neta							
Saldo al 31 de diciembre de 2018	20,000	-	3,843	10,475,098	456,500	10,931,598	10,955,441


SRA. GUADALUPE DALGO
REPRESENTANTE LEGAL


C.P.A. GUSTAVO CASTILLO
CONTADOR GENERAL

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integral de estos estados

INMOHERREDAL S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresado en Dólares de E.U.A

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	850,465	1,387,559
Efectivo pagado a proveedores, gastos y empleados	(123,662)	(1,746,480)
Otros ingresos, Neto	187,208	132,404
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de operación	<u>914,011</u>	<u>(226,517)</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Compras de activos fijos, neto	(11,268)	-
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversion	<u>(11,268)</u>	<u>-</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Obligaciones bancarias	(909,096)	(1,141,275)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(24,332)	1,398,699
Efectivo (utilizado) provisto en actividades de financiamiento	<u>(933,428)</u>	<u>257,424</u>
Incremento neto en efectivo	(30,685)	30,907
Saldo al inicio del año	31,808	901
Saldoal final del año	<u>1,123</u>	<u>31,808</u>

SRA. GUADALUPE DALGO
REPRESENTANTE LEGAL

C.P.A. GUSTAVO CASTILLO
CONTADOR GENERAL

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados

INMOHERREDAL S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresado en Dólares de E.U.A.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pérdida neta	(631,634)	(298,080)
Más:		
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación:		
Depreciación	893,286	885,339
Jubilación y desahucio	-	(31,293)
	<u>893,286</u>	<u>854,046</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar	552,312	(262,503)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(7,761)	(80,300)
Impuestos por recuperar	25,667	160,367
Cuentas por pagar	(576,094)	(355,969)
Cuentas por pagar a partes relacionadas	701,500	-
Impuestos por pagar	(43,265)	(103,366)
Beneficios empleados	-	(140,712)
	<u>652,359</u>	<u>(782,483)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u><u>914,011</u></u>	<u><u>(226,517)</u></u>

**SRA. GUADALUPE DALGO
REPRESENTANTE LEGAL**

**C.P.A. GUSTAVO CASTILLO
CONTADOR GENERAL**

INMOHERREDAL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMOHERREDAL S. A. (la Compañía) en una sociedad anónima constituida en Ecuador en la ciudad de Quito el 30 de marzo 2007. Tiene por actividad la administración y arrendamiento de inmuebles.

Las instalaciones están ubicadas en Quito, Pasaje H N40-29 y José Queri.

Los estados financieros adjuntos han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía para su distribución el 4 de abril de 2019, y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no cuenta con empleados por el termino de sus proyectos.

2. BASE Y PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento. -

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de diciembre de 2018.

Responsabilidad de la información. -

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la gerencia de la Compañía, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las Normas Internacional de Información Financiera (NIIF)

Base de medición. -

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico excepto por los beneficios a empleados a largo plazo, que son valorizados en base a métodos actuariales. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos Americanos que es la moneda de curso legal en Ecuador y la moneda funcional de presentación de la Compañía.

Cambio en políticas contables y revelación. -

Durante el año 2018, la Compañía ha aplicado NIIF 15 y NIIF 9 por primera vez. La naturaleza y los efectos de los cambios originados por la aplicación de estas nuevas normas se detallan a continuación.

Existen otras modificaciones que también se aplican por primera vez en el año 2018; sin embargo, de acuerdo con la conclusión de la gerencia, estas no tienen impacto alguno en los presentes estados financieros de la Compañía. La Compañía o ha adoptado anticipadamente ninguna norma, interpretación o enmienda que haya sido emitida pero que aún no sea efectiva.

NIIF 15 – Ingresos provenientes de acuerdos con clientes

NIIF 15 reemplaza a la NIC 11 Contratos de construcción, NIC 18 Ingresos e interpretaciones relacionadas y se aplica, con excepciones limitadas, a todos los ingresos derivados de acuerdos con sus clientes. NIIF 15 establece un modelo de cinco pasos para contabilizar los ingresos que surgen de los contratos con clientes y requiere que los ingresos se reconozcan en un valor que refleje la contraprestación a la que una entidad espera tener derecho a cambio de la transferencia de bienes o servicios a un cliente.

NIIF 15 requiere que las entidades ejerzan su juicio, tomando en consideración todos los hechos relevantes y circunstancias en las que se aplica cada paso del modelo a los acuerdos suscritos con sus clientes. Esta norma también especifica la contabilidad de los costos incrementales de obtener un acuerdo con clientes y los costos directamente relacionados con el cumplimiento de estos. Además, la norma requiere revelaciones adicionales a fin de cumplir con esta nueva norma.

La Compañía adoptó NIIF 15 utilizando el método retrospectivo modificado. El efecto producto de la adopción del método retrospectivo modificado se ha aplicado al 1 de enero de 2018 con afectación a las cuentas patrimoniales de la Compañía en esa fecha y no se reestablecen las cifras de los estados financieros comparativos por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, ya que la norma proporciona un recurso práctico para aplicar de esta manera. La Compañía no tuvo efecto producto de la adopción de NIIF 15.

NIIF 9 – Instrumentos financieros

NIIF 9 "Instrumentos Financieros" reemplaza a NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", para los períodos anuales que empiecen a partir del 1 de enero de 2018 y que cubren los aspectos relacionados con la clasificación y medición de instrumentos financieros y deterioro de estos.

La Compañía adoptó NIIF 9 utilizando el método retrospectivo modificado. El efecto producto de la adopción del método retrospectivo modificado se ha aplicado al 1 de enero de 2018 con afectación a las cuentas patrimoniales de la Compañía en esa fecha y no se reestablecen las cifras de los estados financieros comparativos por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, ya que la norma proporciona un recurso práctico para aplicar de esta manera. La Compañía no tuvo efecto producto de la adopción de NIIF 9.

Pérdida futura esperada

La adopción de NIIF 9 ha modificado la valoración y contabilización de las pérdidas por del valor de sus activos financieros, al reemplazar el enfoque de pérdida incurrida de NIC 39 por un enfoque de pérdida de crédito esperada. NIIF 9 requiere que la Compañía reconozca una provisión por este nuevo enfoque para todos sus activos financieros medidos al costo amortizado y aquellos valorados a valor razonable con cambio en otros resultados integrales. Producto de la implementación de esta norma no se identificaron efectos en la provisión de deterioro de su cartera comercial.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

(a) Efectivo en caja y bancos. -

Corresponde al efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos, de entera disposición de la Compañía.

(b) Instrumentos financieros. -

a. Activos financieros. -

La Compañía clasifica sus activos financieros no derivados, ya sean permanentes o temporales, en tres categorías:

Costo amortizado:

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones (i) el modelo de negocio que lo sustenta tiene como objetivo mantener los activos financieros para obtener los flujos de efectivo contractuales y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales de los activos financieros dan lugar en fechas específicas únicamente a flujos de efectivo compuestos por pagos de principal e intereses (criterio SPPI).

Los activos financieros que cumplen con las condiciones establecidas en NIIF 9, para ser valorizadas al costo amortizado en La Compañía son: cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar. Estos activos se registran a costo amortizado, correspondiendo éste al valor razonable inicial, menos las devoluciones del principal efectuadas, más los intereses devengados no cobrados calculados por el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un activo o un pasivo financiero (o de un grupo de activos o pasivos financieros) y de imputación del ingreso o gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el monto neto en libros del activo o pasivo financiero.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en otros resultados integrales:

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros que cumplan las siguientes condiciones: (i) se clasifican dentro de un modelo de negocio, cuyo objetivo es mantener los activos financieros tanto para cobrar los flujos de efectivo contractuales como para venderlos y, a su vez, (ii) las condiciones contractuales cumplen con el criterio SPPI.

Estas inversiones se reconocen en el estado de situación financiera por su valor razonable cuando es posible determinarlo de forma fiable. En el caso de participaciones en sociedades no cotizadas o que tienen muy poca liquidez, normalmente el valor razonable no es posible determinarlo de forma fiable, por lo que, cuando se da esta circunstancia, se valoran por su costo de adquisición o por un monto inferior si existe evidencia de su deterioro.

Las variaciones del valor razonable, netas de su efecto fiscal, se registran en el estado de resultados integrales: Otros resultados integrales, hasta el momento en que se produce la enajenación de estas

inversiones, momento en el que el monto acumulado en este rubro es imputado íntegramente en la ganancia o pérdida del periodo.

En caso de que el valor razonable sea inferior al costo de adquisición, si existe una evidencia objetiva de que el activo ha sufrido un deterioro que no pueda considerarse temporal, la diferencia se registra directamente en pérdidas del periodo.

Activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados:

Se incluye en esta categoría la cartera de negociación, aquellos activos financieros que han sido designados como tales en el momento de su reconocimiento inicial y que se gestionan y evalúan según el criterio de valor razonable y los activos financieros que no cumplen con las condiciones para ser clasificados en las dos categorías anteriores.

Se valorizan en el estado de situación financiera consolidado por su valor razonable y las variaciones en su valor se registran directamente en resultados en el momento que ocurren.

Las compras y ventas de activos financieros se contabilizan utilizando la fecha de negociación.

Deterioro de activos financieros. –

Siguiendo los requerimientos de NIIF 9, La Compañía aplica un modelo deterioro de valor que se basa en pérdidas crediticias esperadas. Este modelo se aplica a los activos financieros medidos a costo amortizado o medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Las provisiones por deterioro se miden en base a:

- i. **Enfoque general:** las pérdidas crediticias esperadas en los próximos 12 meses
- ii. **Enfoque simplificado:** las pérdidas crediticias esperadas durante toda la vida del activo, si en la fecha de presentación de los estados financieros se produjera un aumento significativo en el riesgo crediticio de un instrumento financiero, desde el reconocimiento inicial.

La Compañía aplica un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

b. Pasivos financieros. –

Los pasivos financieros se clasifican al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura efectiva.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y, en el caso de préstamos y cuentas por pagar se reconocen al valor neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar.

En periodos posteriores, estas obligaciones se medirán:

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros mantenidos para negociación y pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se incurren con el propósito de recomprar en el término cercano. Esta categoría también incluye instrumentos financieros derivados suscritos por la Compañía que no están designados como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura según lo definido por NIIF 9.

Los pasivos financieros designados en el momento del reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados se determinan al momento de su reconocimiento, y solo si se cumplen los criterios de NIIF 9.

La Compañía no ha clasificado ningún pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados.

Préstamos y cuentas por pagar

Esta es la categoría más relevante para la Compañía. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula teniendo en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las tarifas o costos que son parte integrante de la determinación de la tasa de interés efectiva del pasivo financiero. La amortización de la tasa de interés efectiva, se incluye como costos financieros en el estado de resultados.

c. Baja de activos y pasivos financieros. –

Los activos financieros se dan de baja contablemente cuando:

- iii. Los derechos a recibir flujos de efectivo relacionados con los activos han vencido o se han transferido o, aun reteniéndolos, se han asumido obligaciones contractuales que determinan el pago de dichos flujos a uno o más receptores.
- iv. La sociedad ha traspasado sustancialmente los riesgos y beneficios derivados de su titularidad o, si no los ha cedido ni retenido de manera sustancial, cuando no retenga el control de activo.

Las transacciones en las que La Compañía retiene de manera sustancial todos los riesgos y beneficios, que son inherentes a la propiedad de un activo financiero cedido, se registran como un pasivo de la contraprestación recibida. Los gastos de la transacción se registran en resultados siguiendo el método de la tasa de interés efectiva.

Los pasivos financieros son dados de baja cuando se extinguen, es decir, cuando la obligación derivada del pasivo haya sido pagada, cancelada o bien haya expirado.

d. Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

(c) Propiedades de inversión. -

Corresponde a bienes inmuebles que la compañía mantiene en alquiler los cuales generan ingresos. La depreciación es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales.

	AÑOS
Edificios	27

(d) Propiedades y equipos. -

La propiedades y equipos se registran al costo de adquisición, neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de la propiedades y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. Los costos por reparaciones mayores son capitalizados cuando se estime beneficios futuros para el giro del negocio, los desembolsos posteriores por reparaciones y mantenimientos son registrados en resultados en el periodo en que se incurren.

La depreciación de propiedades y equipos es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

	AÑOS
Edificios	27
Vehículos	20
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

Las pérdidas o ganancias por las ventas de propiedades y equipos se liquidan contra los resultados del ejercicio.

(e) Deterioro de activos no financieros. –

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivos identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros.

(f) Provisiones. -

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

(g) Impuestos. -

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(h) Beneficios a empleados

Costo plazo:

- **Participación trabajadores.** - Es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- **Décimo tercer y cuarto sueldo.** - Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.
- **Vacaciones.** - Se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal y desahucio, requerido y normado en el Art. 216 del Código del Trabajo que establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios a la compañía, continuada o interrumpidamente en una misma Empresa. Adicionalmente de acuerdo con las leyes vigentes, en los casos de la terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador; este beneficio se lo denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargos a resultados del ejercicio del año.

(i) Reservas y Resultados Acumulados. -

- **Reserva legal.** - De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.
- **Resultados acumulados-Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.** - Mediante Resolución No. SC.G.I.CI. CPAIFRS. 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos".

(j) Reconocimiento de ingresos. -

Arriendo. -

Los ingresos por arrendamientos operativos son reconocidos en el momento de la prestación del servicio, de conformidad con las cuotas mensuales pactadas en cada contrato con los inquilinos.

Proyecto a terceros. -

Corresponde a los proyectos inmobiliarios donde la Compañía es contratada y se reconoce su ingreso mediante lo establecido en los acuerdos contractuales.

(k) Reconocimiento de costos y gasto. -

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

(l) Uso de estimaciones. -

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la gerencia de la Compañía realice y utilice estimaciones contables y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica y basada en su experiencia en el negocio, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

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 requieran un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedad, planta y equipo y propiedades de inversión: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año, en caso de detectarse cambios en su uso.

4. EFECTIVO Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas de efectivo y equivalente de efectivo consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	1,123	31,808
	<u>1,123</u>	<u>31,808</u>

Los fondos se mantienen en bancos locales, son de libre disponibilidad y no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes	1,332	541,002
	<u>1,332</u>	<u>541,002</u>

6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos en otras cuentas por cobrar consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo a proveedores	88	12,730
	88	12,730

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de propiedades de inversión consistían en:

	<u>2018</u>			
	<u>Saldo al 31/12/2017</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al 31/12/2018</u>
Edificios	23,904,166	-		23,904,166
	23,904,166	-	-	23,904,166
Depreciación acumulada	(5,060,877)	(885,339)	-	(5,946,216)
	18,843,289	(885,339)	-	17,957,950

	<u>2017</u>			
	<u>Saldo al 31/12/2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes (a)</u>	<u>Saldo al 31/12/2017</u>
Edificios	23,904,166	-	-	23,904,166
	23,904,166	-	-	23,904,166
Depreciación acumulada	(5,701,308)	(885,339)	1,525,771	(5,060,877)
	18,202,858	(885,339)	1,525,771	18,843,289

- a) Al 31 de diciembre de 2016 la Compañía realizó la cancelación del contrato de Comodato que mantenía por propiedades de inversión el ajuste contable se realizó por el costo sin considerar la depreciación acumulada, el cual fue corregido por la Compañía el 1 de enero de 2017 contra resultados acumulados.

8. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de propiedades y equipos consistían en:

	2018			Saldo al 31/12/2018
	Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Ajustes	
Terrenos	1,800,000	-	-	1,800,000
Muebles de oficina	1,763	-	-	1,763
Equipos de computación	661	-	-	661
Vehículos	223,891	-	-	223,891
Construcciones en proceso	659,349	11,268	-	670,617
	2,685,664	11,268	-	2,696,932
Depreciación acumulada	(58,240)	(7,947)	-	(66,187)
	2,627,424	3,321	-	2,630,745

	2017			Saldo al 31/12/2017
	Saldo al 31/12/2016	Adiciones	Ajustes	
Terrenos	1,800,000	-	-	1,800,000
Muebles de oficina	1,763	-	-	1,763
Equipos de computación	661	-	-	661
Vehículos	223,891	-	-	223,891
Construcciones en proceso	659,349	-	-	659,349
	2,685,664	-	-	2,685,664
Depreciación acumulada	(58,240)	-	-	(58,240)
	2,627,424	-	-	2,627,424

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos de obligaciones bancarias consistían en:

	2018		2017	
	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Banco Internacional	-	-	434.533	474.563
	-	-	434.533	474.563

	2017		
	Tasa de interés nominal	Plazo (días)	Forma de pago
Banco Internacional	8,74% - 9,55%	1,880	Mensual

10. CUENTAS POR PAGAR

(a) Corto plazo:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar a corto plazo consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales	5,177	192,330
Otros	6,466	83,275
	<u>11,643</u>	<u>275,605</u>

(b) Largo plazo:

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por pagar a largo plazo consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Garantías (1)	-	310,649
Otros	-	1,483
	<u>-</u>	<u>312,132</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía canceló todos sus contratos de arrendamientos.

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas consistían en:

		<u>Relación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Por cobrar</u>				
Constructora Obrum CIA. LTDA.	(1)	Comercial	88,062	80,301
			<u>88,062</u>	<u>80,301</u>
<u>Por pagar a largo plazo</u>				
Constructora Obrum CIA. LTDA.	(2)	Comercial	701,500	-
Accionistas	(3)	Accionista	9,043,039	9,067,371
			<u>9,744,539</u>	<u>9,067,371</u>

(1) Corresponde a la cuenta por cobrar generada por el alquiler de bienes.

(2) Corresponde a un anticipo entregado para la elaboración de proyectos que se realizarán en el 2019.

(3) Corresponde a préstamos recibidos que no generan intereses.

12. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de impuestos por recuperar consistía en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario renta	113,669	142,773
IVA en compras	2,934	-
Crédito tributario por adquisiciones	503	-
	<u>117,106</u>	<u>142,773</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de impuestos por pagar consistía en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto al valor agregado	26,400	89,875
Impuesto a la renta por pagar	58,383	37,511
Otros impuestos	-	662
	<u>84,783</u>	<u>128,048</u>

(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año

Los gastos (ingresos) por impuesto a la renta corriente incluido en el estado de resultados integrales del año 2018 y 2017:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta	58,383	37,511
	<u>58,383</u>	<u>37,511</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pérdida contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	(573,251)	(235,562)
(-) 15% Participación de trabajadores	-	-
(+) Gastos no deducibles	<u>391,068</u>	<u>386,945</u>
Utilidad gravable	(182,183)	151,383
Tasa de impuesto	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>33,304</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>58,383</u>	<u>62,518</u>
Más (menos):		
(-) Rebaja del saldo del anticipo - Decreto ejecutivo No. 210 (*)	<u>-</u>	<u>(25,007)</u>
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	<u>58,383</u>	<u>37,511</u>
Impuesto a la renta corriente	58,383	37,511
(-) Retenciones del periodo	(8,407)	(73,847)
(-) Crédito tributario de años anteriores	<u>(105,262)</u>	<u>(68,926)</u>
Saldo a favor	<u>(55,286)</u>	<u>(105,262)</u>

(d) Situación tributaria

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 las obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido objeto de fiscalización por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI)

(e) Tasa de impuesto y exoneraciones

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2018, la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fuesen aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(f) Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo es determinado sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando porcentajes aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible a devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirá de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, hasta por un periodo de 5 años de operación efectiva.

(g) Dividendos en efectivo

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(h) Impuesto a la Salida de Dividas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible será constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.

- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

(i) Precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 el 27 de mayo del 2015, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del anexo e informe de precios de transferencia.

Anexo de Precios de Transferencia

Deben presentar ante el SRI el Anexo de Precios de Transferencia (APT) los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$ 3'000,000.00.

Informe Integral de Precios de Transferencia

Deben presentar ante el SRI el Informe Integral de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$15'000,000.00. Adicionalmente deberán presentar el anexo de Precios de Transferencia.

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme al noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en sus declaraciones de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía por sus transacciones durante el año 2018 no está obligado a presentar anexo de precios de transferencia.

13. GASTOS OPERATIVOS Y ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos operativos y administrativos consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciación	893,286	885,339
Servicios básicos	54,595	78,951
Gastos de viajes	7,178	31,511
Suministros	6,273	336,294
Impuestos y contribuciones	5,836	112,070
Gastos de gestión	4,794	22,164
Honorarios profesionales	2,560	39,355
Publicidad	2,446	12,213
Mantenimiento y reparaciones	2,054	70,100
Seguridad	-	31,101
Remuneración y beneficios sociales	-	246,696
Transporte	-	18,412
Gastos de limpieza	-	13,062
Otros gastos operativos y administrativos	12,978	9,246
	<u>992,000</u>	<u>1,906,514</u>

14. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos financieros consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Interés por préstamos	60,247	105,112
Gastos bancarios	6,365	6,402
	<u>66,612</u>	<u>111,514</u>

15. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social está conformado por 20,000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Numero de acciones</u>	<u>%</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Capital</u>
Dayana Herrera Dalgo	10,000	50%	1	10,000
Michelle Herrera Dalgo	10,000	50%	1	10,000
	<u>20,000</u>	<u>1</u>		<u>20,000</u>

16. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de estos. Se

revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo con las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

a) Riesgo de mercado:

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

b) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene financiamiento con entidades financieras. El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo con tasas de interés variables.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no mantiene instrumentos financieros de pasivos que generen tasas de interés variables.

c) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

d) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

e) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a crédito por lo que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

f) Riesgo de liquidez:

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.