

**GESAN BUSINESS GROUP CIA. LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017**

**NOTA 1.- OPERACIONES**

GESAN BUSINESS GROUP CIA. LTDA. es una compañía constituida el 30 de abril de 2007, e inscrito en el Registro Mercantil el 08 de junio de 2007, en la ciudad de Quito-Ecuador. Su objeto social es dedicarse al arrendamiento, compra, y venta de bienes inmuebles, casas, edificios, urbanizaciones, condominios, instalaciones comerciales e industriales.

Los índices de inflación, relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en los tres últimos años, son como sigue:

<u>Diciembre 31</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2018	0,27%
2017	-0,20%
2016	1,12%

La información contenida en estos estados financieros es de responsabilidad exclusiva de la Administración de la Compañía.

**NOTA 2. - RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS Y PRÁCTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS**

**1. Bases para la preparación de los estados financieros**

La Compañía GESAN BUSINESS GROUP CIA. LTDA., prepara sus estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pymes.

**2. Declaración de cumplimiento**

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

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYME requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios críticos se detallan en el punto 3.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

### **3. Resumen de principales Políticas Contables**

#### **a. Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable dentro del futuro previsible, a menos que se indique todo lo contrario. GESAN BUSINESS GROUP CIA. LTDA., es una sociedad 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 a su constitución.

#### **b. Presentación de los estados financieros**

Las políticas adoptadas para la presentación de Estados Financieros son las siguientes, pero se fundamentan en la base de su acumulación o del devengo contable:

- Estado de Situación Financiera.- La compañía clasificó las partidas del Estado de Situación Financiera, en Corrientes y No Corrientes y están presentadas de acuerdo a la liquidez.
- Estado de Resultados Integrales.- Los resultados se clasificaron en función de su "naturaleza".
- Estado de Flujos de Efectivo.- Se presenta el método Directo e Indirecto, los cuales informa de los flujos de efectivo y equivalentes de efectivo obtenidos durante el período por actividades de operación, de inversión y de financiación.
- Estado de Cambios en el Patrimonio.- Presenta las conciliaciones entre importes en libros al inicio y al final del periodo, en resultados, partidas de resultado integral y transacciones con propietarios.

#### **c. Efectivo y equivalentes**

Se reconoce como efectivo y equivalentes los activos financieros líquidos que se mantienen para cumplir con los compromisos de corto plazo.

#### **d. Cuentas por cobrar**

Los préstamos y partidas por cobrar originados por GESAN BUSINESS GROUP CIA. LTDA., una vez se hayan originado caben tres posibilidades:

- Que la entidad los quiera mantener hasta el momento del reembolso, en cuyo caso serán préstamos y partidas por cobrar originadas por la empresa, y se valoran al costo histórico, o si son a largo plazo, al costo amortizado, que es el importe al que inicialmente fue valorado el instrumento financiero, menos los desembolsos de principal, más o menos, según proceda, la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias o la reducción de valor por deterioro.
- Que los créditos por operaciones comerciales por vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se podrán

- valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.
- Que la entidad quiera mantenerlos para cederlos eventualmente, en cuyo caso los designará como disponibles para la venta.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. En base a la actividad económica del negocio se ha establecido que el periodo de cobro en cuentas por cobrar después de realizar la emisión de la factura es de 30 días plazo.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas y en base a la antigüedad de las mismas.

Para el año 2018 y 2017 se estimó la provisión en relación de la cartera vencida por más de 30 días.

Las cuentas por cobrar son dadas de baja cuando se extingue o expiran los derechos contractuales sobre los flujos de fondos del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control, del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendrán que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

#### **e. Inventarios**

Los inventarios están constituidos principalmente por llantas de varios modelos y para diferentes vehículos y maquinaria, los cuales se contabilizaron al costo de compra o de importación y siempre están cotizados a valor de mercado.

El método de valorización utilizado por la compañía para determinar su costo es el costo promedio.

Cada término de año se realiza una evaluación de la mercadería en stock para determinar si el costo no supera el valor neto de realización.

#### **f. Política para el tratamiento de impuestos sobre las ganancias.**

##### **Impuestos Diferidos**

Los efectos sobre los activos por impuestos diferidos se reconocen como una cuenta por cobrar en la medida en que exista una probabilidad de recuperar el Impuesto a la Renta.

que se deba pagar por efectos de las diferencias generadas entre la base fiscal y la base contable, producto de la aplicación de las NIIF's.

Los pasivos o activos por impuestos diferidos se miden por las cantidades que se espere pagar (recuperar) de la autoridad fiscal, utilizando la normativa y tasas impositivas vigentes a la fecha del cierre de los estados financieros.

Al finalizar cada ejercicio fiscal se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las tasas vigentes para el ejercicio posterior y de las probabilidades de recuperación y de liquidar los activos y pasivos por impuestos diferidos, respectivamente. Adicionalmente, se deben actualizar los activos y pasivos por impuestos diferidos en función de las reformas que se realicen tanto a la normativa contable como a la tributaria.

#### **Impuesto a la renta corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. Dicha utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta causado para el año 2018 y 2017 se calcula al 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entro en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta" cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Sin embargo mediante Resolución NAC-DGERCGC17-00000121 de 15 de febrero de 2017, se establece el tipo impositivo efectivo TIE promedio de los contribuyentes del ejercicio fiscal 2016 y fija las condiciones, procedimientos y control para la devolución del excedente del impuesto a la renta pagado con cargo al ejercicio fiscal 2016. La Compañía podrá realizar este procedimiento de devolución.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, pago en concepto de impuesto a la renta la tarifa equivalente al 22%, sobre la utilidad gravable.

#### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para las diferencias temporarias imponibles, un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias vigentes a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

La Compañía compensa activos por impuesto diferido con pasivos por impuesto diferido si y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos de esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar los activos y pasivos como netos.

#### **Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto y son incluidos en el resultados, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que reconozca fuera del resultado (por ejemplo los cambios en las tasas de impuesto o en la normativa tributaria, las reestimaciones de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultados integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surge el registro inicial de una combinación de negocios.

#### **g. Propiedad, planta y equipo**

Las propiedades, planta y equipo, y propiedades de inversión son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor (si existiesen).

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y revalúos, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

#### **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales**

El costo de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión se deprecian de acuerdo con el método de línea recta, en función de la vida útil, siempre que los bienes se encuentren utilizados.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, y propiedades de inversión; las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

ACTIVO	AÑOS DE VIDA UTIL	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN
Equipos de computación	3	33.33%
Vehículos	5	20%
Equipos de oficina	10	10%
Maquinaria	10	10%

#### **h. Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas, y no para:

- (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o para fines administrativos; o
- (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones

Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial.

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente. Una entidad contabilizará todas las demás propiedades de inversión, utilizando el modelo de costo de la Sección 17

#### **i. Cuentas y documentos por pagar**

La compañía reconocerá una obligación, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas.
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación.
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

De no cumplirse con las tres condiciones indicadas, la empresa no podrá reconocer la obligación.

Los pasivos financieros son clasificados como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional de aplazar el pago al menos por 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la Compañía mantiene como pasivos financieros préstamos y cuentas por pagar.

Un préstamo representa un pasivo financiero que se reconoce inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos son registrados subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Una cuenta por pagar comercial y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide a costo amortizado usando el método de interés efectivo. El periodo de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días. La Compañía tiene implementado políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

#### **j. Obligaciones financieras**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Las obligaciones bancarias se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

#### **k. Obligaciones tributarias**

Se registran principalmente las obligaciones con la Administración Tributaria correspondiente principalmente al IVA en ventas y Retenciones tanto de IVA como de Renta.

#### **l. Pasivos sociales de corto plazo**

Se registran las obligaciones corrientes con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) así como las provisiones por beneficios de corto plazo a empleados.

El 15% de la utilidad anual que la Compañía debe reconocer de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

#### **m. Beneficios sociales de largo plazo**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo fiscal. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación, de acuerdo con el tratamiento de la Sección 28.

#### **n. Reserva legal**

De acuerdo con la Legislación vigente la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad líquida, hasta que el saldo de dicha reserva alcance al menos el 25% del capital pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

#### **o. Ingresos**

Los ingresos son reconocidos considerando el principio de esencia sobre la forma y en función del devengamiento de la transacción, independientemente de su cobro, en base a la sección 23.

Los ingresos ordinarios son medidos utilizando el valor razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos.

De ser necesario, cuando surja alguna incertidumbre sobre el grado de recuperabilidad de un saldo ya incluido entre los ingresos de actividades ordinarias, la cantidad incobrable o la cantidad respecto a la cual el cobro ha dejado de ser probable se procederá a reconocerlo como un gasto, en lugar de ajustar el importe del ingreso originalmente reconocido.

#### **p. Costos y gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

#### **q. Política para el tratamiento de provisiones, activos y pasivos contingentes.**

Provisión: La compañía reconoce una provisión, solamente en los siguientes casos:

- Se tiene una obligación presente, legal o implícita, como resultado de operaciones pasadas;
- Es probable que la compañía deba desprenderse de recursos, los cuales incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- Se puede estimar con fiabilidad el importe de la obligación.

### **NOTA 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

El efectivo y equivalentes reconocidos en el balance de situación comprenden la cuenta bancaria en un banco local.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la siguiente es la composición de efectivo y equivalentes.

	2018	2017
Bancos	68.091	84.853
	<u>68.091</u>	<u>84.853</u>

#### NOTA 4.- CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de cuentas por cobrar:

	2018	2017
Clientes (1)	45.267	162.115
Menos provisión deterioro cartera (2)	-27.024	-26.572
	<u>18.243</u>	<u>135.543</u>

(1) Las cuentas por cobrar relacionadas se mantienen incluyen las cuentas de Transgesan, la misma que es con partes relacionadas.

(2) La provisión por deterioro de la cartera fue calculada en función al tiempo de mora de las cuentas por cobrar hasta diciembre de 2018, utilizando la tasa del 11.83%. El siguiente es el movimiento de la cuenta de provisión de deterioro determinada en el año 2018:

	2018	2017
Saldo inicial	26.572	0
Uso de la provisión	0	0
Adición del período	452	26.572
Saldo final	<u>27.024</u>	<u>26.572</u>

#### NOTA 5. – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se presenta la composición de inventarios:

	2018	2017
Mercadería disponible para la venta	16.867	138.089
	<u>16.867</u>	<u>138.089</u>

#### NOTA 6. – IMPUESTOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de impuestos anticipados:

	2018	2017
IVA Crédito	0	10.479
Retenciones en la fuente (véase nota 13)	23.089	22.718
Crédito tributario de renta años anteriores (Véase nota 13)	0	23.278
Anticipo impuesto a la Renta (véase nota 13)	1.987	2.382
	<u>25.076</u>	<u>58.857</u>

#### NOTA 7. – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de Otras cuentas por cobrar, es la siguiente:

	2018	2017
Edwin Enriquez	0	19.012
Juan Patricio Medina Obras Chilligallo	0	1.166
	<u>0</u>	<u>20.178</u>

#### NOTA 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de Propiedad, Planta y Equipo:

	Saldo 31/12/2017	Adiciones	Baja	Saldo 31/12/2018
<b>Costo:</b>				
Muebles y Enseres	39,456	0	0	39,456
Equipo de computación	2,222	0	0	2,222
Equipo de Oficina	5,016	0	0	5,016
Maquinaria y equipos	238,449	1,349	0	239,798
Vehículos	47,788	0	0	47,788
Instalaciones	17,058	17,303	0	34,361
	<u>349,989</u>	<u>18,652</u>	<u>0</u>	<u>368,641</u>
<b>Depreciación Acumulada:</b>				
Muebles y Enseres	4,274	3,945	0	8,219
Equipo de computación	802	741	0	1,543
Equipo de Oficina	543	502	0	1,045
Maquinaria y equipos	159,273	15,620	0	174,893
Vehículos	35,045	9,557	0	44,602
	<u>199,937</u>	<u>30,365</u>	<u>0</u>	<u>230,302</u>
<b>Propiedad, planta y equipo</b>	<u>150,052</u>	<u>-11,713</u>	<u>0</u>	<u>138,339</u>

	Saldo 31/12/2016	Adiciones	Baja	Saldo 31/12/2017
<b>Costo:</b>				
Muebles y Enseres	39,456	0	0	39,456
Equipo de computación	2,222	0	0	2,222
Equipo de Oficina	5,016	0	0	5,016
Maquinaria y equipos	238,448	0	0	238,448
Vehículos	47,789	0	0	47,789
Instalaciones	17,058	0	0	17,058
	<u>349,989</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>349,989</u>
<b>Depreciación Acumulada:</b>				
Muebles y Enseres	329	3,945	0	4,274
Equipo de computación	62	740	0	802
Equipo de Oficina	42	501	0	543
Maquinaria y equipos	135,427	23,846	0	159,273
Vehículos	25,487	9,558	0	35,045
	<u>161,347</u>	<u>38,590</u>	<u>0</u>	<u>199,937</u>
<b>Propiedad, planta y equipo</b>	<u>188,642</u>	<u>-38,590</u>	<u>0</u>	<u>150,052</u>

Los bienes de propiedad, planta y equipo se registran al costo de adquisición. El importe en libros de los bienes se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada.

#### NOTA 9.- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de Propiedades de Inversión, es la siguiente:

	2018	2017
Edificios (1)	2.106.402	2.106.402
Terreno (2)	2.446.269	2.446.269
Depreciación Acumulada Edificio (3)	-979.967	-874.646
	<u>3.572.704</u>	<u>3.678.025</u>

- (1) Constituyen las construcciones ubicadas en los terrenos de propiedad de la Compañía, mantenidas en arrendamiento o que aún no tienen un fin específico, los cuales se mantienen a su valor original más el costo atribuido por el revalúo aplicado en la implementación de NIIF.

- (2) Constan de terrenos utilizados por la Compañía mantenidas en arrendamiento o que aún no tienen un fin específico, los cuales se mantienen a su valor original más el costo atribuido por el revalúo aplicado en la implementación de NIIF, dentro de los cuales constan: Montecristi, Santo Domingo (2 lotes), Guamaní, Inca, Magdalena, Chillogallo, y Daule (3 lotes).
- (3) La depreciación efectuada a las edificaciones mantenidas en propiedades de inversión, se deprecian al 5% de acuerdo con el método de línea recta y en función de la vida útil.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de las de depreciaciones es el siguiente:

	Saldo 31/12/2017	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2018
Costo:				
Edificios	2.106.402	0	0	2.106.402
Terrenos	2.446.269	0	0	2.446.269
	<u>4.552.671</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.552.671</u>
Depreciación Acum. Edificios	-874.646	-105.321	0	-979.967
Propiedades de Inversión	<u>3.678.025</u>	<u>-105.321</u>	<u>0</u>	<u>3.572.704</u>

	Saldo 31/12/2016	Adiciones	Bajas	Saldo 31/12/2017
Costo:				
Edificios	2.106.402	0	0	2.106.402
Terrenos	2.446.269	0	0	2.446.269
	<u>4.552.671</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.552.671</u>
Depreciación Acum. Edificios	-769.326	-105.320	0	-874.646
Propiedades de Inversión	<u>3.783.345</u>	<u>-105.320</u>	<u>0</u>	<u>3.678.025</u>

#### NOTA 10. – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de cuentas y documentos por pagar:

	2018	2017
Cuentas y Documentos por pagar	20.406	1.697
Otras cuentas por pagar	30.943	44
	<u>51.349</u>	<u>1.741</u>

#### NOTA 11.- PASIVOS SOCIALES

La siguiente es la composición de los pasivos sociales al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

	2018	2017
Sueldos para pagar	46.712	37.766
IESS por pagar	775	691
Décimo Tercero por pagar	3.754	267
Décimo Cuarto por pagar	1.250	1.249
Fondos de Reserva por Pagar	33	33
Préstamos Quirografario por Pagar	280	280
15% Participación Trabajadores (véase nota 13)	7.966	7.817
Vacaciones	0	1.617
	<u>60.770</u>	<u>49.720</u>

#### NOTA 12.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

La siguiente es la composición de las obligaciones tributarias al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

	2018	2017
IVA en ventas	2.728	0
Retención del IVA	706	1.075
Retenciones en la Fuente	656	289
Impuesto a la Renta por pagar (véase nota 13)	24.705	24.698
	<u>28.795</u>	<u>26.062</u>

#### NOTA 13.- CONCILIACION DE IMPUESTO A LA RENTA

A continuación una demostración del impuesto a la renta calculado de acuerdo con la tasa impositiva legal, los gastos no deducibles, las rentas exentas, el impuesto a la renta causado, los impuestos anticipados y las retenciones en la fuente al 31 de diciembre de 2018 y 2017, según los cálculos realizados por la compañía en dólares de los Estados Unidos de América.

	2018	2017
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>53.106</b>	<b>52.113</b>
15% Participación Trabajadores (Véase nota 12)	7.966	7.817
<b>Base antes de impuesto a la renta:</b>	<b>45.140</b>	<b>44.296</b>
<b>Gastos no deducibles:</b>		
Gastos sin sustento tributario	7.697	2.990
Depreciación Revaluó Propiedad de Inversión	56.202	56.202
Provisión Jubilación patronal	0	1.103
Provisión Desahucio	0	1.272
Deterioro de cartera	40	26.056
	<b>63.939</b>	<b>87.623</b>
Rentas exentas - Interés implícito	0	-13.082
Diferencias temporarias:		
Generación diferencias temporarias (int. Impl) (Véase nota 15)	0	-219.511
Recuperación diferencias temporarias (devengamiento int.impl) (Véase nota 15)	0	212.938
<b>Base imponible</b>	<b>109.079</b>	<b>112.264</b>
Impuesto a la Renta (Véase nota 13)	23.997	24.698
Anticipo impuesto a la renta	24.705	27.858
Pagos del anticipo	1.987	2.382
Saldo de anticipo	22.718	25.476
Rebaja saldo Decreto ejecutivo 210	0	-25.476
Menos retención en la fuente (Véase nota 6)	23.089	22.718
Crédito tributario (Véase nota 6)	0	23.278
<b>(Crédito tributario)</b>	<b>-371</b>	<b>-23.680</b>
Anticipo mínimo impuesto a la renta próximo año	<b>15</b>	<b>24.705</b>

**Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta**

**2018**

	Tasa Efectiva		
Utilidad del ejercicio	45.140	22%	9.931
Mas gastos no deducibles: (rti)	63.939	31%	14.067
Ajuste impuesto minimo		2%	708
Base imponible	<u>109.079</u>	55%	<u>24.705</u>
Impuesto renta	<u>45.140</u>	55%	<u>24.705</u>

**Conciliación de la Tasa Efectiva de Impuesto a la Renta**

**2017**

	Tasa Efectiva		
Utilidad del ejercicio	44.296	22%	9.745
Mas gastos no deducibles: (rti)	87.623	44%	19.277
Rentas exentas	-13.082	-6%	-2.878
Generación diferencias temporarias(int,impl)	-219.511	-109%	-48.292
Recuperación diferencias temporarias(int,impl)	212.938	106%	46.846
Base imponible	<u>112.264</u>	56%	<u>24.698</u>
Impuesto renta	<u>44.296</u>	56%	<u>24.698</u>

**NOTA 14.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADOS**

A continuación se presenta el detalle al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

	2018	2017
<b>Pasivo Corto Plazo:</b>		
Alfredo Santander (1)	260.172	261.243
Nancy Santander (1)	140.000	140.000
Provisión Interés	2.467	0
Provisión Interés Implícito (2)	0	-10.616
	<u>402.639</u>	<u>390.627</u>
<b>Pasivo Largo Plazo:</b>		
Alfredo Santander (1)	420.192	895.192
	<u>420.192</u>	<u>895.192</u>
	<u>822.831</u>	<u>1.285.819</u>

(1) Corresponden a préstamos otorgados desde años anteriores par al compra de bienes inmuebles principalmente, los cuales generaron intereses durante el año 2018.

(2) Corresponde al saldo producto de la generación y devengamiento del interés implícito de las cuentas por pagar relacionados, en base de contratos de mutuo.

	2018	2017
Saldo inicial	10.616	0
Generación de interés implícito	0	223.554
Devengamiento de interés implícito	-10.616	-212.938
Saldo final	<u>0</u>	<u>10.616</u>

#### NOTA 15.- OBLIGACIONES SOCIALES LARGO PLAZO

A continuación se presenta el detalle al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

	2018	2017
Desahucio	4.433	4.043
Jubilación Patronal	6.203	5.207
	<u>10.636</u>	<u>9.250</u>

A continuación se presenta el movimiento de la cuenta Desahucio durante el año 2018:

	2018	2017
Saldo inicial	4.043	9.327
Costo laboral por servicios actuariales	390	1.047
Costo financiero	0	225
Liquidación por finiquito	0	-800
Pérdidas (ganancias) reconocidas en el ORI	0	-5.756
Saldo final	<u>4.433</u>	<u>4.043</u>

A continuación se presenta el movimiento de la cuenta Jubilación Patronal durante el año 2018:

	2018	2017
Saldo inicial	5.207	7.115
Costo laboral por servicios actuariales	996	764
Costo financiero	0	339
Pérdidas (ganancias) reconocidas en el ORI	0	-3.011
Saldo final	<u>6.203</u>	<u>5.207</u>

#### NOTA 16.- IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la siguiente es la composición de Activos y Pasivos por impuestos diferidos:

	2018	2017
Activo Diferido - Desahucio	<u>889</u>	<u>889</u>
	<u>889</u>	<u>889</u>
Pasivo Diferido - Costo atribuido Propiedades de inversión e interés implícito	<u>357.823</u>	<u>360.159</u>
	<u>357.823</u>	<u>360.159</u>

#### NOTA 17.- PATRIMONIO

El patrimonio al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es conformado de la siguiente manera:

	2018	2017
Capital Social	8.000	8.000
Reserva Legal	47.868	47.868
Resultados Acumulados adpcion NIIF (1)	1.418.956	1.418.956
Efectos actuariales	8.767	8.767
Resultados Acumulados	<u>1.035.861</u>	<u>1.054.342</u>
	<u>2.519.452</u>	<u>2.537.933</u>

- (1) En el año 2015 la Compañía reclasificó el saldo de la cuenta resultados NIIF a la cuenta superávit por revalúo; a diciembre de 2016 se reversa esta aplicación considerando como corrección de error, la cual fue aprobada en junta 30 de noviembre de 2017.

### Reserva Legal

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía acumula una Reserva Legal de USD 47.868 la cual de conformidad con las disposiciones establecidas en la Ley de Compañías podrá ser utilizada para compensar pérdidas, incrementar el capital o en caso de liquidación de la Compañía su repartición entre los accionistas. Esta reserva deberá ser constituida hasta llegar como mínimo al 25% del capital social, en un porcentaje anual del 5% sobre las utilidades netas luego del pago del Impuesto a la Renta y Participación Trabajadores en las Utilidades.

### NOTA 18.- INGRESOS

Los ingresos ordinarios de la compañía provienen de la venta de mercaderías. Los ingresos generados durante el año 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	2018	2017
Ingresos por venta de productos	486.059	381.473
Intereses implícitos cuentas por pagar relacionadas (1)	0	223.556
Intereses ganados	0	1.288
Otros ingresos varios	0	4.952
Total	<u>486.059</u>	<u>611.269</u>

(1) Corresponde al efecto de la generación de intereses implícitos calculados de las cuentas por pagar a relacionados. (Véase nota 16)

### NOTA 19: COSTOS Y GASTOS

A continuación se presenta los principales rubros de costos y gastos a diciembre de 2018 y 2017:

	2018	2017
Costo de Ventas	100.329	13.366
Gastos de Operativos	326.676	332.200
Gastos financieros :		
Gastos bancarios	5.948	86
Interés implícito (1)	0	212.940
Desahucio	0	225
Jubilación patronal	0	339
	<u>432.953</u>	<u>559.156</u>

(1) Corresponde al devengamiento de la provisión de intereses implícitos realizados de la cuenta por pagar relacionados. (Véase nota 14)

#### **NOTA 20. - REVISIONES TRIBUTARIAS**

A la fecha del informe de auditoría independiente, 04 de abril de 2019, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias de los periodos económicos de 2013 al 2018 sujetos a fiscalización.

#### **NOTA 21. - CUMPLIMIENTO DE LAS NORMAS SOBRE DERECHOS DE AUTOR**

Hasta la fecha de emisión de nuestro informe de auditoría, 04 de abril de 2019, hemos verificado principalmente que la Compañía mantenga licencias de uso de los sistemas utilizados.

#### **NOTA 22. - HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, 04 de abril de 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros.

## ANEXO N° 1

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

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Como parte de mi auditoría de conformidad con las NIA, aplique mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a. Identifique y evalúe los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o evasión del control interno, aspectos que no necesariamente pueden ser identificados en el transcurso de la auditoría.
- b. Obtuve un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.
- c. Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- d. Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría (abril,4 de 2019). Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- e. Evalué la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados en mención representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.