

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

**INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.
ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

INDICE

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros:

1. Operaciones
2. Bases de presentación
3. Resumen de políticas contables más significativas
4. Estimaciones, Supuesto y provisiones contables significativas
5. instrumentos Financieros por categoría
6. Efectivo y sus equivalentes
7. Cuentas por cobrar comerciales
8. Equipos y mobiliario
9. Socios por pagar relacionadas
10. Otras cuentas por pagar
11. Beneficios Sociales
12. Activos y Pasivos por Impuestos Corriente
13. Reserva Jubilación Patronal y Desahucio
14. Patrimonio
15. Ingresos de Operación
16. Gastos de Ventas
17. Gastos de Administración
18. Contingencias fiscales
19. Principales reformas tributarias
20. Eventos subsecuentes.

Abreviaturas Utilizadas

USD Dólares estadounidenses

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y sus equivalentes	6	43.101	21.669
Cuentas por cobrar comerciales	7	48.988	56.545
Otras cuentas por cobrar		1.181	6.218
Impuestos anticipados	12	11.470	17.450
		<u>104.740</u>	<u>101.882</u>
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	8	64.005	12.946
Activos por impuesto diferido	12	2.027	-
		<u>66.032</u>	<u>12.946</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>170.772</u>	<u>114.828</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Acreedores comerciales		2.089	1.550
Socios por pagar	9	6.958	-
Otras Cuentas por Pagar	10	10.740	14.596
Beneficios sociales	11	24.051	9.448
Impuestos por pagar	12	10.004	20.592
		<u>53.842</u>	<u>46.186</u>
Pasivos no corrientes			
Socios por pagar	9	28.818	-
Provisiones por beneficios a empleados	13	12.239	47.840
		<u>41.057</u>	<u>47.840</u>
PATRIMONIO			
Capital	14	6.400	6.400
Reservas		5.061	5.061
Resultados acumulados		64.412	9.341
		<u>75.873</u>	<u>20.802</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>170.772</u>	<u>114.828</u>

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos			
Ingresos de operación	15	655.643	476.858
		655.643	476.858
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de ventas	16	379.911	276.248
Gastos de administración	17	113.860	155.430
Depreciaciones	8	18.500	15.871
Provisión beneficios a empleados	13	12.939	681
Gastos varios		41.292	25.526
		566.502	473.756
Otros ingresos y (gastos)			
Ingresos (gastos), neto		(3.783)	10.832
		(3.783)	10.832
Utilidad (Pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		85.358	13.934
Participación a trabajadores	12	(12.804)	(2.090)
Impuesto a la renta corriente	12	(19.510)	(3.931)
Impuesto a la renta diferido	12	2.027	
Utilidad neta y resultado integral del período		55.071	7.913
Utilidad por acción		8,60	1,24

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
 Expresados en Dólares de E.U.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO																			
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018																			
	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS			OTROS RESULTADOS INTEGRALES			RESULTADOS ACUMULADOS				TOTAL PATRIMONIO					
				RESERVA LEGAL	RESERVAS FACILITATIVAS Y ESTADUARIAS	RESERVAS FINANCIERAS, PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO PARA LA VENTA	ACTIVOS INTANGIBLES	ACTIVOS FINANCIEROS, PROPIEDADES, PLANTAS Y EQUIPO	OTROS SUPERAVITUOS	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	RESERVA DE CAPITAL	RESERVA POR DONACIONES		RESERVA POR VALUACIONES INVERSIONES	RESERVA POR REVALUACIÓN DE PERÍODO	PERDIDA NETA DEL PERÍODO		
	301	302	303	30401	30402	30501	30502	30503	30504	30601	30602	30603	30604	30605	30606	30607	30701	30702	
EN CIFRAS COMPLETAS (B\$)	6,400.00	-	-	5,061.00	-	-	-	-	-	54,157.00	(5,141.00)	30603	12,710.00	-	-	-	55,071.00	-	75,873.00
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	6,400.00	-	-	5,061.00	-	-	-	-	-	54,157.00	(5,141.00)	(52,385.00)	12,710.00	-	-	-	55,071.00	-	20,802.00
SALDO REEXPRESADO PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	6,400.00	-	-	5,061.00	-	-	-	-	-	54,157.00	(5,141.00)	(52,385.00)	12,710.00	-	-	-	55,071.00	-	20,802.00
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	6,400.00	-	-	5,061.00	-	-	-	-	-	54,157.00	(5,141.00)	(52,385.00)	12,710.00	-	-	-	55,071.00	-	20,802.00
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO																			
Aportes futuras capitalizaciones	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribución de dividendos																			
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)																	55,071.00	-	55,071.00

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

Estado de Flujo de efectivo por el Método Directo		
por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018		
	2018	2017
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	21,432.00	(1,042.00)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	100,766.00	(4,178.00)
Clases de cobros por actividades de operación	663,200.00	492,110.00
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	663,200.00	492,110.00
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos por actividades de operación	(559,576.00)	(496,288.00)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(390,392.00)	(275,029.00)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(169,184.00)	(221,259.00)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	-	-
Otros pagos por actividades de operación	-	-
intereses pagados	(2,858.00)	-
Intereses recibidos	-	-
Impuestos a las ganancias pagados	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(66,570.00)	3,136.00
importes procedentes por la venta de propiedad planta y equipo	4,092.00	3,136.00
Adquisiciones de propiedades Planta y equipo	(16,192.00)	-
Compra de Activos Intangibles	(54,470.00)	-
Otras salidas de efectivo	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(12,764.00)	-
Financiación por préstamos a largo plazo	35,776.00	-
Pagos de préstamos	-	-
Dividendos Pagados	-	-
Pagos por jubilación Patronal y desahucio	(48,540.00)	-
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	-	-
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	21,432.00	(1,042.00)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	21,669.00	22,711.00
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	43,101.00	21,669.00
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	85,358.00	13,934.00
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(3,864.00)	(2,145.00)
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	18,500.00	15,871.00
Ajustes por gastos en provisiones	(19,374.00)	(5,662.00)
(utilidad)pérdida en venta activos	(2,990.00)	(12,354.00)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	19,272.00	(15,967.00)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	7,557.00	(39,479.00)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	5,037.00	(11,432.00)
(Incremento) disminución en otros activos	(4,608.00)	18,739.00
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	539.00	424.00
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(3,856.00)	23,240.00
Incremento (disminución) en beneficios empleados	14,603.00	(7,459.00)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	100,766.00	(4,178.00)

INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida en el Ecuador mediante escritura pública, como INMOBILIARIA ASOCIADAS MUMBRU-TROYA C. Ltda., inscrita en el Registro Mercantil el 11 de mayo de 1984. Posteriormente, en marzo de 1996 fue transformada en INMOLACORUÑA INMOBILIARIAS ASOCIADAS S.A., mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil.

El objeto social principal de la compañía es la compra, venta, permuta y alquiler de los bienes raíces, ya sea por cuenta propia o ajena. La compañía podrá promover o ejecutar proyectos de vivienda, urbanización, lotizaciones, construcción de edificios condominios, conjuntos residenciales, directamente o prestando servicios de gerencia y administración. Asimismo podrá prestar toda clase de servicios relacionados con la actividad inmobiliaria.

La compañía se encuentra ubicada en la Provincia de Pichincha, ciudad de Quito, en la Avenida Orellana E12-113 y San Ignacio.

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACION

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

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

Los estados financieros se muestran en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda corriente de uso legal en el Ecuador.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad, basadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo-

Corresponden al efectivo y las colocaciones a corto plazo que se presentan en el estado de situación financiera denominados como equivalentes al efectivo. Constituyen los depósitos a corto plazo con vencimiento de 3 meses o menos de gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo sujetos a riesgos no significativos de cambios en su valor.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

b) Instrumentos financieros-

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros cubiertos por la NIIF 9 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía registra activos financieros préstamos y cuentas por cobrar. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Medición posterior

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, y otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Baja en cuentas

Un activo financiero o, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se han transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Las pérdidas por bajas de un activo financiero se reconocen en el estado de resultados del ejercicio.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Deterioro del valor de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Deterioro de activos financieros contabilizados al costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés usada para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía registra pasivos financieros por cuentas por pagar corrientes comerciales y otras cuentas por pagar.

Medición posterior

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar comerciales (acreedores comerciales) y otras cuentas por pagar. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Baja en cuentas

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

c) Equipos y mobiliario -

Se encuentran valorados al costo histórico, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor. El costo incluye los costos por préstamos relacionados con proyectos de construcción o instalación a largo plazo, en la medida en que se cumplan los requisitos para su reconocimiento.

El costo de adquisición incluye los costos externos más los costos internos, formados por consumos de materiales de bodega, costos de mano de obra directa empleada en la instalación y cualquier otro costo necesario para llevar a cabo la inversión, siempre y cuando éstos no sean asumidos por terceros.

El costo de los activos en proceso constituye todos los desembolsos incurridos hasta que los proyectos están listos para la puesta en marcha y son capitalizados al elemento del activo correspondiente.

Los intereses y otros gastos financieros incurridos y directamente atribuibles a la adquisición o instalación de los activos cualificados, se capitalizan. Los activos cualificados, son aquellos que requieren la preparación para estar en condiciones de uso.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

Equipos y mobiliario se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y períodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes y son como a continuación se muestra:

	Vida útil estimada en años
Bienes inmuebles	20
Adecuaciones en bienes arrendados	5
Vehículos	5
Equipo de oficina	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Software	5

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Las pérdidas y ganancias por la venta de equipos y mobiliario, se determinan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en los resultados del ejercicio.

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de maquinaria, muebles y equipo. La Compañía ha establecido la política de no fijar un valor residual de los activos, excepto para edificios, en vista de que al final de su vida útil, normalmente los activos son donados o destruidos de acuerdo a su naturaleza.

d) Deterioro de activos no financieros

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, incluido el deterioro del valor de los inventarios, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

e) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. 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.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos

específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

f) Impuestos

Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable, determinado conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario, determinada durante el ejercicio. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas de ingresos impositivos y gastos deducibles. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Impuesto a las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo basado en el balance, sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias impositivas.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias impositivas futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se revertirán, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas, que en este caso son 23% para el año 2012, 22% para el año 2013 al 2017 y 25% para el año 2018 en adelante.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

g) Beneficios a empleados a largo plazo

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectada. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinada por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de

servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios post empleo, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en resultados.

h) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y sin incluir impuestos ni aranceles.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

i) Reconocimiento de gastos-

Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran al momento que se los conoce y en el período al que corresponden.

j) Reserva de capital-

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio y Rexpresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, también podrá ser usado para compensación del saldo deudor de la cuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de NIIF, previa resolución de la Junta General de Socios y/o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

k) Nuevos pronunciamientos contables y su aplicación-

Nuevas Normas e Interpretaciones que han sido emitidas pero su fecha de aplicación aún no está vigente:

Norma	Tema	Estándares Nuevos o Enmendados	Fecha de Vigencia (*Aplicación Anticipada)
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	1 de enero 2018*
NIIF 9	Instrumentos Financieros	Introducción de un modelo de Contabilidad de Coberturas	1 de enero de 2018*
		Un único modelo de deterioro de valor de "pérdidas esperadas" con proyección al futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados	1 de enero de 2018*
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contrato	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos	1 de enero 2018*

	con los clientes	procedentes de los contratos con los clientes”, esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18, SIC 31, CNIIF 31, 15 y 18	
NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición (Aplica con NIIF 9)	Establecer los principios de reconocimiento y valoración de los instrumentos financieros-Ampliar el uso del valor razonable	1 de enero 2018*
NIIF 16	Arrendamientos	Identificación de los contratos de arrendamiento como su tratamiento contable en los estados financieros de arrendatarios y arrendadores; esta norma sustituirá a la NIC 17, CINIIF 4, SIC 15, 27; y puede optarse por una aplicación temprana, pero, solo si también se aplica NIIF 15.	1 de enero 2019

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

La Administración de la compañía estima que la futura adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de Inmolacoruña Inmobiliarias Asociadas S.A., a excepción de la aplicación de la NIIF 16 “Arrendamientos” sobre la cual se encuentran analizando su efecto en los activos y pasivos de la compañía.

I) Administración del riesgo financiero-

La naturaleza del negocio de la compañía y su estructura financiera no representan riesgos significativos en su actividad, por lo que se han definido los siguientes potenciales riesgos del negocio.

Riesgo de mercado.- Se podría presentar un riesgo moderado por la actividad a la que se dedica la Compañía, que es la actividad inmobiliaria, ya que esta actividad depende significativamente de la políticas gubernamentales, por lo que la Administración de la Compañía realiza las gestiones pertinentes con su equipo de trabajo para para mantener y conseguir nuevos clientes y mantener su base de ingresos suficiente que le permita seguir funcionando en condiciones normales.

Riesgo de liquidez.- Debido a que el cobro de sus servicios es con crédito menor a 30 días, el riesgo asociado a falta de liquidez es relativamente bajo. Adicionalmente, el capital de trabajo requerido para atender los pagos es aproximadamente el equivalente al 70% de la facturación, por lo que el riesgo asociado a una eventual falta de liquidez de la compañía no es significativo.

NOTA 4.- ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, involucra la elaboración, por parte de la Gerencia de la Compañía, de estimaciones, suposiciones y provisiones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. La Gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

Los estados financieros de la Compañía incluyen ciertas estimaciones, suposiciones y provisiones contables, de tal manera que los estados financieros reflejen la realidad financiera.

Estimaciones y suposiciones-

La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ellos ocurren.

- **Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales:**

La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

NOTA 4.- ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

- **Vida útil de equipos y mobiliario:**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

- **Deterioro del valor de los activos no financieros:**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

- **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Provisiones- Debido a la subjetividad inherente en el proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

La determinación de los valores a provisionar sobre las cantidades reales a pagar, está basada en la mejor estimación efectuada por la Administración de la Compañía, sobre los desembolsos que serán necesarios para cubrir con la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha de la elaboración de los estados financieros.

NOTA 5.- INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

Los instrumentos financieros se conformaban de la siguiente manera:

	Al 31 de Diciembre			
	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al valor nominal				
Efectivo y sus equivalentes	43.101	0	21.669	0
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar comerciales	48.988	0	56.545	0
Otras cuentas por cobrar	1.181	0	6.218	0
	93.270	0	84.432	0
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Acreeedores comerciales	2.089	0	1.550	0
Socios por pagar	6.958	28.818	0	0
Otras Cuentas por Pagar	10.740	0	14.596	0
	19.787	28.818	16.146	0

NOTA 6.- EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

El efectivo y sus equivalentes se conformaban de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Caja	120	120
Bancos	42.981	21.549
	43.101	21.669

NOTA 7.- CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Las cuentas por cobrar comerciales se conformaban de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Proyectos varios (1)	13.048	30.291
Varios	35.940	26.255
	48.988	56.546

Corresponden a cuenta por cobrar a clientes que tienen plazos de vencimiento menores a 30 días. Los deudores principales son; Johnson & Johnson del Ecuador S.A. USD 22.708, Asociación San Ignacio USD 13.048, y Obrum USD 7.592.

NOTA 8- EQUIPOS Y MOBILIARIO

Propiedades y equipos estaban conformados de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2018	2017	Vida útil estimada en años
Bienes inmuebles	2.592	2.592	20
Adecuaciones en bienes arrendados	54.470	2.727	5
Vehículos	30.843,00	30.843,21	5
Equipo de oficina	0	4.032	10
Muebles y enseres	13.990	61.393	10
Equipos de computación	15.371	13.095	3
Software	21.283	21.283	5
	<u>138.549</u>	<u>135.966</u>	
Depreciación acumulada	<u>(74.544)</u>	<u>(123.020)</u>	
	<u>64.005</u>	<u>12.946</u>	

NOTA 8- EQUIPOS Y MOBILIARIO (Continuación)

El movimiento de equipos y mobiliario durante el 2018 y 2017 es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de 2018	2017
Saldo al inicio	12.946	38.338
Compras de activos	70.662	0
Venta de activos	(1.102)	(9.521)
Depreciación	<u>(18.500)</u>	<u>(15.871)</u>
	<u>64.006</u>	<u>12.946</u>

NOTA 9.- SOCIOS POR PAGAR RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas con compañías y partes relacionadas (en términos y condiciones similares a las realizadas con terceros) al 31 de diciembre:

	Al 31 de Diciembre 2018	2017
Socios por pagar corriente	6.958	0
Socios por pagar largo plazo	<u>28.818</u>	<u>0</u>
	<u>35.776</u>	<u>0</u>

Corresponde a préstamo entregado por Julieta Troya, Socia de la compañía, a una tasa del 11.23%, y con vencimiento en marzo de 2023. No existe ningún tipo de garantía entregada por este préstamo.

El siguiente es un detalle de los saldos con las principales partes relacionadas al 31 de diciembre, originados básicamente en las transacciones antes mencionadas.

	Al 31 de Diciembre	
	2018	2017
Transacciones de gastos		
Intereses préstamos	2.858	0
Arriendo oficina	14.840	0
Comisiones en ventas	51.408	0
Transacciones de pasivos		
Abono a préstamo	4.224	0

NOTA 10.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Los saldos de otras cuentas por pagar estaban conformados de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Reservas proyectos	251	251
Novartis	6.311	0
Empleados	995	1.161
Diners Club	2.260	8.710
Anticipos clientes	0	3.551
Varios	923	923
	10.740	14.596

Los saldos de otras cuentas por pagar corresponden a período de vencimiento menores a 30 días.

NOTA 11.- BENEFICIOS SOCIALES

Los saldos por pagar por concepto de beneficios sociales tenían la siguiente composición:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Participación trabajadores (Nota 12)	12.804	2.090
Aportes seguridad social	6.665	4.427
Décimo tercer sueldo	2.142	1.176
Décimo cuarto sueldo	623	1.096
Fondos de reserva	479	659
Vacaciones	1.338	0
	24.051	9.448

NOTA 12.- ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los saldos de impuestos anticipados e impuestos por pagar al 31 de diciembre comprenden:

Activos por impuestos corrientes

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
IVA en compras	629	
Anticipo Impuesto a la renta	905	905
Retenciones en la fuente año corriente	9.936	9.556
Retenciones en la fuente años anteriores	0	6.989
	11.470	17.450

NOTA 12.- ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES **(Continuación)**

Pasivos por impuestos corrientes

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Impuesto a la renta por pagar (1)	0	0
Retenciones impuesto a la renta	6.764	11.990
IVA retenido	3.240	8.602
	10.004	20.592

(1) La conciliación tributaria para la determinación del impuesto a la renta del año se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	85.358	13.934
Menos 15% participación a trabajadores	(12.804)	(2.090)
Utilidad después de participación a trabajadores	72.554	11.844
Más gastos no deducibles	16.126	6.023
Base para cálculo de impuesto a la renta	88.680	17.867
Impuesto a la renta causado	19.510	3.931
Menos retenciones de impuesto a la renta	(29.446)	(20.476)
Saldo impuesto por pagar	(9.936)	(16.545)

(1) Conforme lo establecido en segundo inumerado del artículo 37.1 de la ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, la Compañía aplicó la tarifa del 22% de Impuesto a la Renta, correspondiente a Micro y Pequeñas empresas.

Activos por impuestos diferidos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activo diferido por Desahucio (Nota 13)	509	0
Activo diferido por Jubilación Patronal (Nota 13)	1.518	0
	<u>2.027</u>	<u>0</u>

Corresponde al impuesto diferido originado en las provisiones de Jubilación Patronal y Desahucio, conforme a lo establecido en el artículo Art.10 numeral 13 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, donde se indica que son deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y pensiones jubilares, por lo que las provisiones creadas para este efecto serán deducibles el momento del pago a los empleados.

NOTA 13.- RESERVA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

La composición de las reservas para jubilación patronal y desahucio se muestran a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Provisión jubilación patronal (a)	6.898	33.465
Provisión desahucio (b)	5.341	14.375
	<u>12.239</u>	<u>47.840</u>

- (a) La Provisión de jubilación patronal se basa en el método actuarial de unidad de crédito proyectada, para el año 2018 se utiliza una tasa de descuento del 8.21% anual, una tasa de incremento salarial del 3.91% anual. Para el año en mención se presenta un decremento del 21.61% con respecto a la provisión del año 2017.
- (b) La Provisión de desahucio se basa en el método actuarial de unidad de crédito proyectada, para el año 2018 se utiliza una tasa de descuento del 8.21% anual y una tasa de incremento salarial del 3.91% anual. Para el año en mención se presenta un decremento del 37.15% con respecto a la provisión del año 2017.

El movimiento de las reservas se muestra a continuación:

	Al 31 de diciembre de	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio	47.840	53.502
Pagos efectuados	(44.814)	
Reverso personal saliente	(3.726)	(6.343)
Provisión del período	12.939	681
	<u>12.239</u>	<u>47.840</u>

a) Reserva para jubilación patronal

La Legislación Laboral ecuatoriana en vigencia, requiere el pago del beneficio de jubilación por parte de los empleadores, a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinte años de trabajo ininterrumpido con el mismo empleador. Así mismo, la Legislación Laboral ecuatoriana en vigencia, requiere el pago del beneficio de desahucio a aquellos trabajadores que por voluntad propia o del empleador tramitan ante la Autoridad Laboral este beneficio.

La reserva, determinada en base a un estudio actuarial elaborado por un profesional independiente, es registrada con cargo a los resultados del ejercicio.

Las hipótesis actuariales utilizadas para los ejercicios 2018 y 2017 fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Tabla de mortalidad e invalidez	IESS 2002	IESS 2002
Tasa de rendimiento de activos	N/A	N/A
Tasa de incremento salarial corto plazo	3,91%	3,97%
Tasa de descuento promedio	8,21% (1)	8,34%

NOTA 13.- RESERVA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO (Continuación)

- (1) Para determinar la tasa de descuento, el actuario considero un promedio de las emisiones de bonos corporativos de alta calidad en el Ecuador, emitidos en el mercado de valores durante el año 2018, que fue de 8.21%.

Es conclusión del actuario se considera que la hipótesis de una tasa de descuento de 8.21% es congruente con la normativa vigente y por lo tanto aplicable para la valoración actuarial realizada.

Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado “unidad de crédito proyectada” y las provisiones del plan consideran los sueldos de cada empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo. De acuerdo a los estudios actuariales contratados por la compañía, los que cubren a todos los empleados el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Valor presente de la reserva actuarial:		
Trabajadores activos entre 10 y más años de servicio	0	2
Trabajadores menos de 10 años de servicio	5	5
Total provisión según Cía., de acuerdo a requerimientos tributarios	8.454	0
Total provisión según cálculo actuarial	2.607	0

b) Reserva para desahucio

La reserva por Desahucio contemplada en la Legislación laboral establece que la compañía deberá bonificar al trabajador con un 25% de la última remuneración mensual, por cada año de trabajo, en caso de terminación de la relación laboral por desahucio. La provisión para esta contingencia es constituida con cargo a los resultados del ejercicio, en base a un estudio actuarial, practicado por un profesional independiente.

Según se indica en el estudio actuarial, el método utilizado es el denominado “unidad de crédito proyectada” y las bases técnicas ,es decir, las tablas de mortalidad, invalidez y cesantía, basada en la experiencia de la población asalariada del país, corregida a la realidad de Inmolacoruña Inmobiliarias Asociadas S.A., con su propia estadística.

NOTA 14.- PATRIMONIO

a) Capital emitido.-

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital emitido estaba constituido por 6,400 acciones ordinarias nominales, respectivamente, totalmente pagadas con un valor nominal de 1 dólar cada una.

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo el resultado integral del ejercicio para el número de acciones ordinarias.

El detalle de los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es el siguiente:

<u>Nombre de accionista</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Participación %</u>
María José Andrade	3,000.00	50.00%
Julieta Troya	1,600.00	25.00%
Diego Portilla	1,600.00	25.00%
Total	6,400.00	100.00%

b) Reserva Legal.-

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

c) Reserva de Capital.-

Corresponde a los saldos de las cuentas patrimoniales Reserva por Revalorización de Patrimonio y Reexpresión Monetaria, transferidos a esta cuenta de conformidad con lo establecido en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No. 17 (NEC 17).

El saldo de esta cuenta solo podrá ser utilizado para absorber pérdidas, incrementar el capital o para ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación de la compañía.

d) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.-

Representa el saldo de los ajustes efectuados para la preparación de los primeros estados financieros bajo NIIF.

En la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías publicada en el R.O. No. 566 del 28 de octubre de 2011, se indica el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la adopción por Primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

NOTA 14.- PATRIMONIO (Continuación)

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el último año anterior al periodo de transición de la aplicación de NIIF, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, con las subcuentas respectivas; estos saldos solo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y a las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizados para absorber pérdidas, o devueltos en caso de liquidación de la compañías .

NOTA 15.- INGRESOS DE OPERACIÓN

Los ingresos de actividades ordinarias se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2018	2017
Comisiones	0	44.409
Avalúos	29.587	36.020
Mandato ventas	534.049	137.393
Mandato arriendos	92.007	259.036
	655.643	476.858

NOTA 16.- GASTOS DE VENTAS

Los gastos de ventas se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2018	2017
Sueldos	57.962	45.502
Beneficios sociales	50.738	26.272
Comisiones	259.844	196.386
Publicidad	8.118	6.853
Movilización y viáticos	2.205	0
Combustible	1.044	1.235
	379.911	276.248

NOTA 17.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de 2018	2017
Sueldos	47.217	76.205
Beneficios sociales	15.066	23.463

Honorarios	12.418	1.020
Servicios de comunicación	10.689	14.431
Arriendos	20.728	17.280
Impuestos cuotas y contribuciones	180	1.969
Sumisitos y útiles de oficina	1.536	2.637
Seguridad y Guardianía	132	11.749
Seguros	2.415	4.020
Mantenimiento	3.479	2.655
Varios	41.292	25.527
	<u>155.152</u>	<u>180.956</u>

NOTA 18.- CONTINGENCIAS FISCALES

A la fecha del informe de auditoría, 24 de abril de 2019, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias por los años 2016, 2017 y 2018 sujetos a revisión fiscal.

NOTA 19.- PRINCIPALES REFORMAS TRIBUTARIAS

- El 22 de noviembre de 2017, mediante Registro Oficial 123, se establece la obligatoriedad de las personas naturales y sociedades residentes en el Ecuador, de reportar al Servicio de Rentas Internas la información respecto a los activos monetarios que mantengan en entidades financieras del exterior, según las siguientes condiciones:
 - Que los activos monetarios que mantenga en instituciones financieras del exterior registren en el ejercicio fiscal al que corresponda la información, transacciones individuales o acumuladas, iguales o mayores a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera.
 - Que en cualquier momento del ejercicio fiscal al que corresponda la información, se haya registrado en los activos monetarios que mantenga en instituciones financieras del exterior un saldo mensual promedio igual o mayor a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera;
 - Que el saldo de los activos monetarios que mantenga en instituciones financieras del exterior sea al final del mes igual o mayor a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera; ó,
 - Que al 31 de diciembre del ejercicio fiscal respecto del cual se presenta la información el saldo de los activos monetarios que mantenga en instituciones financieras del exterior (individual o acumulado) sea igual o mayor a USD 100.000,00 o su equivalente en moneda extranjera

NOTA 19.- PRINCIPALES REFORMAS TRIBUTARIAS (Continuación)

- El 29 de diciembre de 2017 se promulgó la Ley para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, entre sus principales aspectos se menciona lo siguiente:
 - Se establece la exoneración del pago del impuesto a la renta por tres años a partir de la generación de ingresos, para nuevas microempresas que inicien su actividad económica, a partir de la promulgación de esta ley.

- Serán deducibles para impuesto a la renta en lugar de las provisiones, los pagos por concepto de desahucio y pensiones patronales, que no provengan de provisiones de ejercicios fiscales anteriores. En adición el empleador debe mantener los fondos necesarios para cumplir con estas obligaciones.
- Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del 25% en lugar del 22% sobre su base imponible. La tarifa impositiva será de más el 3% cuando 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.
- Para establecer la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una fracción básica gravada con tarifa cero del impuesto a la renta de personas naturales
- La deducción de 10 puntos en la tarifa del impuesto a la renta ahora aplicará únicamente a las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional, y aquellas de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país.
- Se establece una rebaja de 3 puntos en el impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales.
- Para la determinación del anticipo del impuesto a la renta, las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad no considerarán para el cálculo del anticipo, dentro del rubro de costos y gastos: los sueldos y salarios, la décimo tercera y cuarta remuneración, así como los aportes al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución del ISD para los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Se estableció la obligatoriedad de utilizar cualquier institución del sistema financiero para realizar pagos, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico, sobre operaciones de más de mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.000,00), incluido impuestos
- Se deroga el impuesto a las tierras rurales

NOTA 19.- PRINCIPALES REFORMAS TRIBUTARIAS (Continuación)

- El 6 de febrero de 2018, mediante Registro Oficial No 176 se establece un plan de pagos sobre deudas tributarias administradas por el Servicio de Rentas internas, susceptibles de facilidades de pago, y que sumadas por cada contribuyente se encuentren en el rango desde medio salario básico unificado del trabajador en general hasta los cien (100) salarios básicos unificados del trabajador en general, vigente a la publicación de dicha Ley en el Registro Oficial, esto es USD 37.500,00 (Treinta y siete mil quinientos Dólares de los Estados Unidos de América), incluido el tributo, intereses y multas podrán, hasta el 25 de junio de 2018.

NOTA 20.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha del informe de auditoría, 24 de abril de 2019, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.