



INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ÍNDICE

- Informe de los auditores independientes
- Estado de situación financiera
- Estado de resultados integrales
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas explicativas a los estados financieros



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas

Inmobiliaria Distrito del Sur Inmodistrito S.A.

Quito, 29 de abril del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Distrito del Sur Inmodistrito S.A. (la “Compañía”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Inmobiliaria Distrito del Sur Inmodistrito S.A. al 31 de diciembre del 2017, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*”.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Otro asunto

Los estados financieros de Inmobiliaria Distrito del Sur Inmodistrito S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, no fueron auditados por nosotros ni por otros auditores, por lo que no emitimos una opinión sobre dichos estados financieros.



Inmobiliaria Distrito del Sur Inmodistrito S.A.
Quito, 29 de abril del 2018

Independencia

Somos independientes de Inmobiliaria Distrito del Sur Inmodistrito S.A. de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de Inmobiliaria Distrito del Sur Inmodistrito S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos 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 intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.



Inmobiliaria Distrito del Sur Inmodistrito S.A.
Quito, 29 de abril del 2018

- Obtenemos 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos 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 nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

PRIME AUDIT & CONSULTING

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 1122



Betty Cachimuel
Socia

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	11,600	1,900
Otras cuentas por cobrar		-	9,468
Impuestos por recuperar	9	<u>2,013</u>	<u>5,325</u>
Total activos corrientes		13,613	16,693
Activos no corrientes			
Propiedades	7	<u>2,396,576</u>	<u>1,595,002</u>
Total activos no corrientes		<u>2,396,576</u>	<u>1,595,002</u>
Total activos		<u>2,410,189</u>	<u>1,611,695</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Javier Cevallos Ávila

Javier Cevallos
Contador General

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Otras cuentas por pagar		1,101	-
Impuestos por pagar	9	<u>5,472</u>	<u>-</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,573</u>	<u>-</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar accionistas	8	<u>843,059</u>	<u>830,630</u>
Total pasivos no corrientes		<u>843,059</u>	<u>830,630</u>
Total pasivos		<u>849,632</u>	<u>830,630</u>
PATRIMONIO			
Capital social	10	6,500	6,500
Aportes para futuras capitalizaciones		207,318	207,318
Resultados acumulados		<u>1,346,739</u>	<u>567,247</u>
Total patrimonio		<u>1,560,557</u>	<u>781,065</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>2,410,189</u>	<u>1,611,695</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Javier Cevallos Ávila

Javier Cevallos
Contador General

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por servicios		18,950	15,763
Gastos de administración y ventas	11	(10,662)	(18,218)
Otros (gastos) ingresos, neto		<u>(135)</u>	<u>3,500</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		8,153	1,045
Impuesto a la renta	9	<u>(2,503)</u>	<u>(178)</u>
Utilidad neta del año		<u>5,650</u>	<u>867</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Javier Cevallos Avila

Javier Cevallos
Contador General

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Adopción por primeravez NIIF</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2016	6,500	207,318	-	567,247	-	781,065
Pago de dividendos					(1,045)	(1,045)
Utilidad neta del año	-	-	-	-	1,045	1,045
Saldos al 31 de diciembre de 2016	6,500	207,318	-	567,247	-	781,065
Reavalúo de terrenos			773,842			773,842
Utilidad neta del año					5,650	5,650
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>6,500</u>	<u>207,318</u>	<u>773,842</u>	<u>567,247</u>	<u>5,650</u>	<u>1,560,557</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Javier Cevallos ÁvilaJavier Cevallos
Contador General

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad antes del impuesto a la renta		8,153	1,045
Cambios netos en activos y pasivos:			
Otras cuentas por cobrar		9,468	(9,468)
Impuestos por recuperar		3,312	(5,325)
Otras cuentas por pagar		1,101	-
Impuestos por pagar		2,969	-
Impuesto a la renta devengado		(2,503)	(178)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) las actividades de operación		<u>14,347</u>	<u>(14,971)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo (pagado) recibido de accionistas		<u>(4,647)</u>	<u>10,845</u>
Efectivo neto (utilizando en) provisto por las actividades de financiamiento		<u>(4,647)</u>	<u>10,845</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		9,700	(4,126)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	6	<u>1,900</u>	<u>6,026</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	6	<u>11,600</u>	<u>1,900</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.

Javier Cevallos Ávila

Javier Cevallos
Contador General

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones –

La Compañía Inmobiliaria Distrito del Sur Inmodistrito S.A. fue constituida el 13 de agosto del 2012, su actividad principal es el efectuar actividades inmobiliarias en todas sus fases, además podrá dedicarse a la construcción, urbanización, arrendamientos y demás actividades complementarias o conexas. La Compañía no mantiene empleados bajo relación de dependencia.

1.2 Situación económica del Ecuador

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado impactos en sus operaciones.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos y aprobados por la Gerencia General de la Compañía, con fecha 2 de Febrero del 2018 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros.

Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Nuevos pronunciamientos contables

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
NIC 28	Mejora. Medición de las participadas al valor razonable	1de enero del 2018
NIC 40	Enmienda. Transferencias de propiedades de inversión.	1de enero del 2018
NIIF 1	Mejora. Supresión de exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez.	1de enero del 2018
NIIF 2	Enmienda: Clasificación y medición de las operaciones de pago basadas en acciones.	1de enero del 2018
NIIF 4	Enmiendas relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1de enero del 2018
NIIF 9	Mejora. Revisión final a la NIIF 9 (instrumentos financieros) que reemplaza a las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	1de enero del 2018
NIIF 15	Mejora. Requerimientos para reconocimiento de ingresos que aplican a todos los contratos con clientes (excepto por contratos de leasing, contratos de seguros e instrumentos financieros). Esta norma reemplaza a la NIC 11y NIC 18.	1de enero del 2018
CINIIF 22	Interpretación: Efectos de las variaciones de los tipos de cambio.	1de enero del 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1de enero del 2019
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa	1de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto	1de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.	1de enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta	1de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1de enero del 2019
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazará a la NIIF 4	1de enero del 2021

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas y enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.3 Traducción de moneda extranjera

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios contratados, de existir, son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “préstamos y cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de “otros pasivos financieros”, cuyas características se explican seguidamente:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por “otras cuentas por cobrar”. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por “otras cuentas por pagar” y “cuentas por pagar accionistas”. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, cuándo se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no es designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas y éste es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- i) Otras cuentas por cobrar: corresponde principalmente a montos adeudados por terceros en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que no difiere de su costo amortizado, pues no generan intereses y son exigibles hasta en 30 días.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas en promedio de 45 días.
- (ii) Cuentas por pagar accionistas: Corresponden a obligaciones con sus accionistas por aportes efectuados para sus operaciones normales, los cuales se esperan pagar en el largo plazo.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. No se han reconocido pérdidas por deterioro de activos financieros.

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Propiedades

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. Son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación de otras propiedades, planta y equipos, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes del activo fijo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas.

La Compañía mantiene terrenos como parte de sus propiedades, por lo que no ha generado depreciaciones en el 2017.

2.7 Deterioro de activos no financieros (Propiedades)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría 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 neto 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 efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor en libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.8.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente 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.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 25% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 22%, y en el caso de que la participación societaria sea igual o menor al 50% se aplicará la tarifa del 25% porcentualmente de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12%.

Se encuentra 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 reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece 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.

2.8.2 Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se reconoce utilizando el método del pasivo 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 a la renta diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles y deducibles.

El importe en libros de los activos por Impuesto a la renta 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 a la renta diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por Impuesto a la renta diferido no reconocidos se revalúan 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 imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

El Impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

Los activos y pasivos por Impuesto a la renta diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el Impuesto a la renta corriente y si el Impuesto a la renta diferido se relaciona con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha generado impuestos diferidos.

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.9 Provisiónes

Se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultados de un suceso pasado; (ii) es probable que la Compañía tenga que desprendese de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación; y (iii) puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión de ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios procedentes de la prestación de servicios son reconocidos cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados del importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción son medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.11 Costos y gastos

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

La Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no mantiene estimaciones contables significativas.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la Compañía.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de moneda: La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la Compañía son en esa moneda, por lo tanto, la Administración estima que la exposición de la Compañía al riesgo de moneda no es relevante.

(b) Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la Administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía. La Compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de las cuentas por cobrar comerciales junto con las salidas de efectivo esperadas para cuentas por pagar a proveedores y cuentas por pagar a compañías relacionadas.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía sobre la base del periodo remanente a la fecha del balance general hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 años
<u>Al 31 de diciembre de 2017</u>		
Otras cuentas por pagar	1,101	-
Cuentas por pagar accionistas	-	843,059
<u>Al 31 de diciembre de 2016</u>		
Cuentas por pagar accionistas	-	830,630

4.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y beneficios a otros grupos de interés: conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del patrimonio total.

La Compañía hace seguimiento al capital, utilizando el índice deuda neta - patrimonio ajustado. Para este propósito, deuda neta ajustada es definida como el total de pasivos, más dividendos propuestos y no

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

acumulados, de haberlos y menos efectivo y equivalentes de efectivo, y el patrimonio ajustado incluye todos los componentes del patrimonio menos los dividendos propuestos no acumulados, de haberlos. El índice deuda-patrimonio de la Compañía al término del período del estado de situación financiera era el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otras cuentas por pagar	-	1,101
Cuentas por pagar a accionistas	843,059	830,630
	<u>843,059</u>	<u>831,731</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	(11,600)	(1,900)
Deuda neta	831,459	829,831
Total Patrimonio	1,563,060	781,065
Capital total	<u>2,394,519</u>	<u>1,610,896</u>
Ratio de apalancamiento	35%	52%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre de 2017		Al 31 de diciembre de 2016	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	11,600	-	1,900	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por cobrar	-	-	9,468	-
Total activos financieros	<u>11,600</u>	<u>-</u>	<u>11,368</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Otras cuentas por pagar	1,101	-	-	-
Cuentas por pagar a accionistas	-	843,059	-	830,630
Total pasivos financieros	<u>1,101</u>	<u>843,059</u>	<u>-</u>	<u>830,630</u>

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y otros activos y pasivos financieros se aproxima a su valor razonable, debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

En lo que respecta a los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, debido a la naturaleza de los mismos, el costo amortizado se aproxima a su valor razonable.

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	11,600	1,900
	<u>11,600</u>	<u>1,900</u>

7. PROPIEDADES

Comprende un terreno ubicado en el sur de la ciudad, calle Guayanay Ñan por un monto de US\$2,396,576 (2016: US\$1,595,002).

8. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Corresponde a préstamos efectuados por los accionistas para capital de trabajo de la Compañía, los saldos al 31 de diciembre del 2017 ascienden a US\$843,059 (2016: US\$830,630), los cuales se liquidarán en el largo plazo.

9. IMPUESTOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la composición de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Impuestos por cobrar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta	1,515	1,028
Impuesto al valor agregado	498	4,297
	<u>2,013</u>	<u>5,325</u>

Impuestos por pagar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente de Impuesto a la renta por pagar	82	-
Impuesto a la Renta	2,503	-
Impuesto al valor agregado por pagar	2,887	-
	<u>5,472</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación tributaria - contable

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de Impuesto a la renta y participación trabajadores	8,153	1,045
Menos: Participación trabajadores	-	-
Utilidad antes de Impuesto a la renta	8,153	1,045
Más: Gastos no deducibles	1,859	-
Utilidad gravable	10,012	1,045
Tasa impositiva	2,503	178
Menos: Retenciones en la fuente del año	(1,515)	(1,028)
Impuesto a la renta por pagar (cobrar)	<u>988</u>	<u>(850)</u>

Precios 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 Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3 millones y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15 millones. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de Impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no está alcanzada para la presentación del informe en el año 2017 y 2016.

Otros asuntos - Reformas tributarias -

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la “Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)” en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio solo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de Impuesto a la renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de Impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y, iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la renta pagado y el Impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio rubros sí formaban parte del cálculo del anticipo.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto en los estados financieros del año 2018.

Situación fiscal

Los años 2014 al 2017 están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

10. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es de US\$6,500 que comprende 6,500 acciones ordinarias de valor nominal US\$1 cada una. Las acciones de la Compañía no presentan restricciones para el pago de dividendos o devoluciones de capital. La Compañía no cotiza sus acciones en la bolsa de valores.

11. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

INMOBILIARIA DISTRITO DEL SUR INMODISTRITO S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Gastos de administración

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mantenimientos	1,266	-
Gastos legales	1,275	-
Impuestos y contribuciones	8,121	18,218
	<hr/>	<hr/>
	10,662	18,218
	<hr/>	<hr/>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * *