

**INMOBILIARIA VIVA MEJOR  
INMOVIVA S.A.**

Estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre  
del 2018 e Informe de los Auditores Independientes.

**INMOBILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S.A.**

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

---

| <b><u>Contenido</u></b>                 | <b><u>Página</u></b> |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Informe de los auditores independientes | 1                    |
| Estado de situación financiera          | 4                    |
| Estado de resultado integral            | 6                    |
| Estado de cambios en el patrimonio      | 7                    |
| Estado de flujos de efectivo            | 8                    |
| Notas a los estados financieros         | 9                    |

Abreviaturas:

|                 |                                                                                                                           |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| IASB            | Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad |
| ICE             | Impuesto a los Consumos Especiales                                                                                        |
| IESBA           | Consejo Internacional de Estándares Éticos para Contadores                                                                |
| IESS            | Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social                                                                                 |
| ISD             | Impuesto a la Salida de Dividas                                                                                           |
| IVA             | Impuesto al Valor Agregado                                                                                                |
| NIC             | Normas Internacionales de Contabilidad                                                                                    |
| NIIF para Pymes | Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas                                        |
| SRI             | Servicio de Rentas Internas                                                                                               |
| US\$            | U.S. dólares                                                                                                              |

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
INMOBILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S.A.

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Viva Mejor Inmoviva S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Viva Mejor Inmoviva S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Inmobiliaria Viva Mejor Inmoviva S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de Independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de la Gerencia a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Inmobiliaria Viva Mejor Inmoviva S.A., no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible, y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe Anual de los Gerencia a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la junta de Accionistas de la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros.**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan 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:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 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 vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresamos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

TGS ECUADOR

Quito, Octubre 15, 2019  
Registro No. 1224



Christian Núñez Ávila  
Representante Legal

**INMOBILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

|                                             | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>31/12/18</u></b><br><b>(en U.S. dólares)</b> | <b><u>31/12/17</u></b> |
|---------------------------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|------------------------|
| <b><u>ACTIVOS</u></b>                       |                     |                                                    |                        |
| ACTIVOS NO CORRIENTES:                      |                     |                                                    |                        |
| Propiedades y equipo y<br>total activos     | 4                   | <u>549,850</u>                                     | <u>570,055</u>         |
| <b><u>PASIVOS</u></b>                       |                     |                                                    |                        |
| PASIVOS CORRIENTES:                         |                     |                                                    |                        |
| Otras cuentas por pagar                     | 5                   | 48,710                                             | 17,574                 |
| Obligaciones acumuladas                     | 6                   | <u>8,552</u>                                       | <u>891</u>             |
| Total pasivos corrientes y<br>total pasivos |                     | <u>57,262</u>                                      | <u>18,465</u>          |
| <b><u>PATRIMONIO</u></b>                    |                     |                                                    |                        |
| Capital social                              | 7                   | 590,260                                            | 590,260                |
| Resultados acumulados                       | 7                   | <u>(97,672)</u>                                    | <u>(38,670)</u>        |
| Total patrimonio                            |                     | 492,588                                            | <u>551,590</u>         |
| TOTAL                                       |                     | <u>549,850</u>                                     | <u>570,055</u>         |

Ver notas a los estados financieros:

---

Cortez Estefanía Abigail  
Representante Legal

---

Pesantez Oliver Marcelo  
Contador General

**INMOBILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

|                          | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>31/12/18</u></b><br><b>(en U.S. dólares)</b> | <b><u>31/12/17</u></b> |
|--------------------------|---------------------|----------------------------------------------------|------------------------|
| INGRESOS                 |                     | -                                                  | -                      |
| GASTOS DE ADMINISTRACIÓN | 8                   | <u>(59,002)</u>                                    | <u>(38,670)</u>        |
| TOTAL PÉRDIDA DEL AÑO    |                     | <u>(59,002)</u>                                    | <u>(38,670)</u>        |

Ver notas a los estados financieros:

---

**INMOBILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

|                                                 | <u>Capital social</u> | <u>Resultados<br/>acumulados</u> | <u>Total</u>    |
|-------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------|
| Saldos al 31 de diciembre del 2016, no auditado | 590,260               | -                                | 590,260         |
| Pérdida del año                                 | <u>-</u>              | <u>(38,670)</u>                  | <u>(38,670)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre del 2017              | 590,260               | (38,670)                         | 551,590         |
| Pérdida del año                                 | <u>-</u>              | <u>(59,002)</u>                  | <u>(59,002)</u> |
| Saldos al 31 de diciembre del 2018              | <u>590,260</u>        | <u>(97,672)</u>                  | <u>492,588</u>  |

Ver notas a los estados financieros:

---

---

Cortez Estefanía Abigail  
Representante Legal

---

Pesantez Oliver Marcelo  
Contador General



**INMOBILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

|                                                         | <b>Año Terminado</b>           |                          |
|---------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|
|                                                         | <b><u>31/12/2018</u></b>       | <b><u>31/12/2017</u></b> |
|                                                         | <b><u>(en U.S dólares)</u></b> |                          |
| FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:         |                                |                          |
| Flujo neto de efectivo de actividades de operación      | -                              | -                        |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:         |                                |                          |
| Flujo neto de efectivo de actividades de inversión      | -                              | -                        |
| FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES<br>DE FINANCIAMIENTO: |                                |                          |
| Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento | -                              | -                        |
| EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO                   |                                |                          |
| Incremento neto en efectivo                             | -                              | -                        |
| Saldo al comienzo del año                               | =                              | =                        |
| SALDOS AL FIN DEL AÑO                                   | =                              | =                        |

Ver notas a los estados financieros:

---

---

Cortez Estefanía Abigail  
Representante Legal

---

Pesantez Oliver Marcelo  
Contadora General

## **INMOBILIARIA VIVA MEJOR INMOVIVA S.A.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Inmobiliaria Viva Mejor Inmoviva S.A. se constituyo mediante escritura pública ante el notario Décimo Primero del Distrito Metropolitano de Quito, Marzo de 2012.

Su domicilio principal es en la Avenida Eduardo Bata, cantón Quito, provincia de Pichincha; en donde, la Compañía realiza sus actividades comerciales.

El objeto social de la compañía es la construcción, alquiler, compra, venta de inmuebles sean estas casas, departamentos, terrenos urbanos o rurales, fincas haciendas edificios para vivienda u oficinas, venta de viviendas con fines sociales y bonos de vivienda.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal total de la Compañía alcanza 3 y 1 empleados respectivamente.

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

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Para los activos, el costo histórico es el importe de efectivo o equivalentes al efectivo pagado, o el valor razonable de la contraprestación entregada para adquirir el activo en el momento de su adquisición. Para los pasivos, el costo histórico es el importe de lo recibido en efectivo o equivalentes al efectivo o el valor razonable de los activos no monetarios recibidos a cambio de la obligación en el momento en que se incurre en ella, o en algunas circunstancias, los importes de efectivo o equivalentes al efectivo que se espera pagar para liquidar el pasivo en el curso normal de los negocios. El costo histórico amortizado es el costo histórico de un activo o pasivo más o menos la parte de su costo histórico reconocido anteriormente como gasto o ingreso.

Valor razonable es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo, o cancelado un pasivo, entre un comprador y un vendedor interesado y debidamente informado, que realizan una transacción en condiciones de independencia mutua.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el deterioro del valor de los inventarios de la Sección 13 o el valor en uso de la Sección 27 de la NIIF para PYMES.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, de acuerdo a la Sección 11 de Instrumentos Financieros Básicos de NIIF para PYMES, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en tres jerarquías, las cuales se describen a continuación:

- a) La mejor evidencia del valor razonable es un precio cotizado para un activo idéntico (o un activo similar) en un mercado activo.
- b) Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.
- c) Si el mercado para el activo no está activo y cualquier acuerdo de venta vinculante o las transacciones recientes de un activo idéntico (o un activo similar) por sí solas no constituyen una buena estimación del valor razonable, una entidad estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración. El objetivo de utilizar una técnica de valoración es estimar el precio de transacción que se habría alcanzado en la fecha de medición en un intercambio entre partes que actúen en condiciones de independencia mutua, motivado por contraprestaciones normales del negocio.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

## **2.4 Propiedades y equipos**

**2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.2 Medición posterior al reconocimiento** - Después del reconocimiento inicial, propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

**2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades y equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

| <u>Ítem</u>            | <u>Vida útil (en años)</u> |
|------------------------|----------------------------|
| Equipos de oficina     | 10                         |
| Vehículos              | 5                          |
| Equipos de computación | 3                          |

**2.4.4 Retiro o venta de propiedades y equipos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

## **2.5 Beneficios a empleados**

**2.5.1 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas antes de impuesto a la renta de acuerdo con disposiciones legales.

**2.6 Gastos** - Los 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 en el que se conocen.

**2.7 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.8 Pasivos financieros** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.8.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**2.8.2 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

**2.9 Aplicación de las Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES** - En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES) que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente. Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

**Modificaciones a las NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial**

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos.
- (b) Doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas.
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales.
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición.
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición.
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

**Cambios significativos en la NIIF para PYMES**

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

**Otros cambios en la NIIF para PYMES**

***NIIF nuevas y revisadas***

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

***Exenciones nuevas***

El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador del cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se

añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

#### Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12.
- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios.
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir.
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún efecto en los estados financieros de la Compañía.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

**3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre del período sobre el que se informa, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha identificado activos con indicios de deterioro que requieran una provisión.

**3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.4.3.

#### 4. PROPIEDADES Y EQUIPOS

|                        | <u>31/12/18</u> | <u>31/12/17</u> |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Costo                  | 590,260         | 590,260         |
| Depreciación acumulada | <u>(40,410)</u> | <u>(20,205)</u> |
| Total                  | <u>549,850</u>  | <u>570,055</u>  |
| Clasificación:         |                 |                 |
| Edificios              | 359,137         | 379,089         |
| Terrenos               | 186,674         | 186,674         |
| Equipo de computación  | 2,529           | 2,782           |
| Maquinaria             | <u>1,510</u>    | <u>1,510</u>    |
| Total                  | <u>549,850</u>  | <u>570,055</u>  |

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

| <u>Costo</u>           | <u>31/12/17</u> | <u>Depreciación</u> | <u>31/12/18</u> |
|------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Edificios              | 399,041         | -                   | 399,041         |
| Terrenos               | 186,674         | -                   | 186,674         |
| Equipo de computación  | 3,035           | -                   | 3,035           |
| Maquinaria             | <u>1,510</u>    | <u>-</u>            | <u>1,510</u>    |
| Subtotal               | 590,260         | -                   | 590,260         |
| Depreciación acumulada | <u>(20,205)</u> | <u>(20,205)</u>     | <u>(40,410)</u> |
| Total                  | <u>570,055</u>  | <u>(20,205)</u>     | <u>549,850</u>  |

#### 5. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

|             | <u>31/12/18</u> | <u>31/12/17</u> |
|-------------|-----------------|-----------------|
| Accionistas | 48,710          | 17,574          |
| Total       | <u>48,710</u>   | <u>17,574</u>   |

## 6. OBLIGACIONES ACUMULADAS

|                           | <u>31/12/18</u> | <u>31/12/17</u> |
|---------------------------|-----------------|-----------------|
| IESS por pagar            | 3,105           | 504             |
| Beneficios sociales       | 2,356           | 387             |
| Otros beneficios sociales | <u>3,091</u>    | <u>-</u>        |
| Total                     | <u>8,552</u>    | <u>891</u>      |

## 7. PATRIMONIO

**7.1 Capital social** - El capital social autorizado consiste de 590,260 acciones con un valor nominal de US\$ 1.00, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

## 8. GASTOS DE ADMINISTRACION

|                        | <u>31/12/18</u> | <u>31/12/17</u> |
|------------------------|-----------------|-----------------|
| Gastos administrativos | <u>59,002</u>   | <u>38,670</u>   |
| Total                  | <u>59,002</u>   | <u>38,670</u>   |

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

|                            |               |               |
|----------------------------|---------------|---------------|
| Gastos depreciación        | 20,205        | 20,205        |
| Impuestos y contribuciones | 19,916        | 15,395        |
| Beneficios sociales        | <u>18,881</u> | <u>3,070</u>  |
| Total                      | <u>59,002</u> | <u>38,670</u> |

## 9. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (octubre 15, del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 10. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido presentados y aprobados por los Accionistas en Marzo 20, del 2019.