

# **CONSTRUCTURA NEOURBANA S.A.**

*Estados financieros por el Año  
Terminado el 31 de Diciembre del 2017  
e Informe de los Auditores  
Independientes*

**CONSTRUCTORA NEOURBANA S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2017**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para las PYMES	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Constructora NEOURBANA S.A.:

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Constructora NEOURBANA S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas 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 posición financiera de Constructora NEOURBANA S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el 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 Constructora NEOURBANA 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.

## **Otros asuntos**

Sin calificar nuestra opinión informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2017 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$770 mil; adicionalmente, la Compañía durante el año 2017 no generó ingresos lo que produjo una pérdida neta por el año terminado en esa fecha de US\$81 mil y presenta dificultades para la generación de flujos positivos de operación para el año 2017. Estas situaciones indican la existencia de una incertidumbre material, que podría ocasionar dudas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestra opinión no es modificada con respecto a este asunto.

Los estados financieros de Constructora NEOURBANA S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, no fueron examinados por otros auditores, debido a que no fue requerido por las disposiciones legales vigentes.

## **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 los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, 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 Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

## **Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida 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 y los Encargados del Gobierno, son responsables 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:

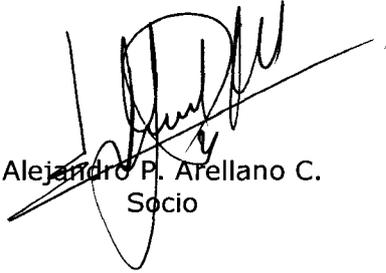
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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 Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir 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, expresar 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 futuros 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.

FinanCore Ecuador

Quito, Julio 10, 2020  
Registro No. 1230



Alejandro P. Arellano C.  
Socio

CONSTRUCTORA NEOURBANA S.A.

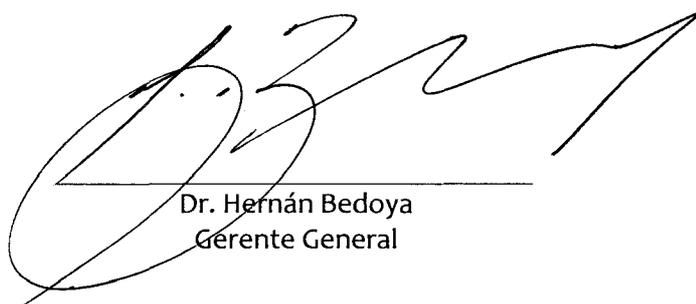
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31,	
		2017	2016
		(en U.S. dólares)	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos	4	333	3,224
Otras cuentas por cobrar	5	2,307	1,910
Activos por impuestos corrientes	9	1,495	9,600
<b>Total activos corrientes</b>		<b>4,135</b>	<b>14,734</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades de inversión	6	873,079	936,231
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>873,079</b>	<b>936,231</b>
<b>TOTAL</b>		<b>877,214</b>	<b>950,965</b>

Ver notas a los estados financieros

---



Dr. Hernán Bedoya  
Gerente General

<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>Notas</b>	<b>Diciembre 31,</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	7	730,055	696,983
Cuentas por pagar comerciales	8		19,400
Pasivos por impuestos corrientes	9		8,105
Obligaciones acumuladas	11	43,844	42,582
<b>Total pasivos corrientes y total pasivo:</b>		<b>773,899</b>	<b>767,070</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
	12		
Capital social		1,000	1,000
Utilidades retenidas		102,315	182,895
<b>Total patrimonio</b>		<b>103,315</b>	<b>183,895</b>
<b>TOTAL</b>		<b><u>877,214</u></b>	<b><u>950,965</u></b>

  
 Catalina Garrido  
 Contadora

CONSTRUCTORA NEOURBANA S.A.

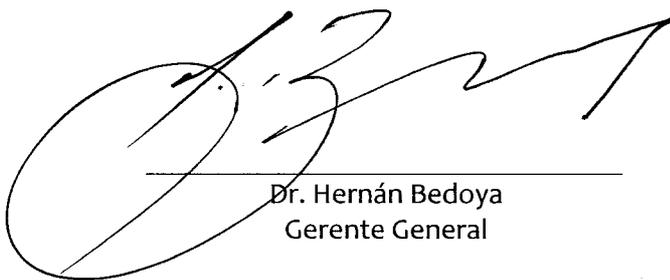
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

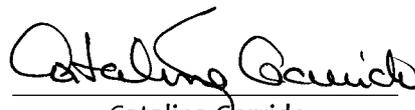
---

	Notas	Año Terminado	
		2017	2016
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		-	120,000
OTROS INGRESOS		-	3,739
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	13	<u>(80,580)</u>	<u>(80,620)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(80,580)</u>	<u>43,119</u>
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	9	<u>-</u>	<u>14,573</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(80,580)</u>	<u>28,546</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
\_\_\_\_\_  
Dr. Hernán Bedoya  
Gerente General

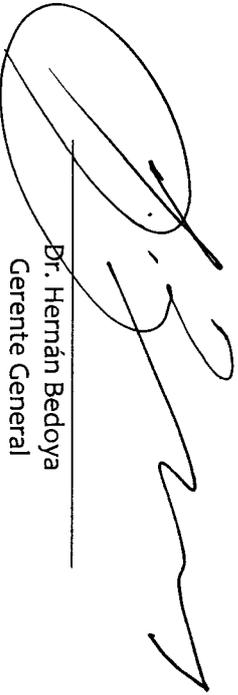
  
\_\_\_\_\_  
Catalina Garrido  
Contadora

CONSTRUCTORA NEOURBANA S.A.

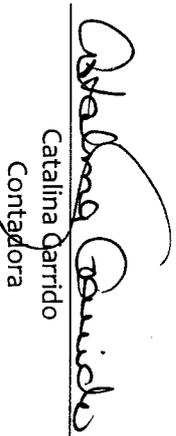
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Nota	Capital social	Reserva legal ... (en U.S. dólares) ...	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	12	1,000	-	154,349	155,349
Utilidad del Ejercicio			-	28,546	28,546
Saldos al 31 de diciembre del 2016		1,000	-	182,895	183,895
Pérdida del Ejercicio			-	(80,580)	(80,580)
Saldos al 31 de diciembre de 2017		1,000	-	102,315	103,315

Ver notas a los estados financieros



Dr. Hernán Bedoya  
Gerente General



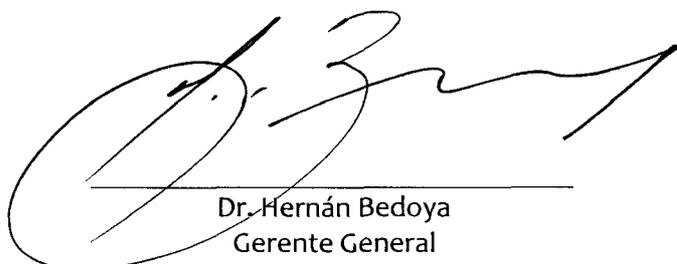
Catalina Garrido  
Contadora

CONSTRUCTORA NEOURBANA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Año Terminado	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes		124,709
Pagos a proveedores y a empleados	(35,963)	(32,209)
Impuesto a la renta pagado	_____	<u>(8,105)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>(35,963)</u>	<u>84,395</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (disminución) en préstamos y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>33,072</u>	<u>(85,473)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS		
Incremento (disminución) neto en efectivo y bancos	(2,891)	(1,078)
SalDOS al comienzo del año	<u>3,224</u>	<u>4,302</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u><u>333</u></u>	<u><u>3,224</u></u>

Ver notas a los estados financieros

  
Dr. Hernán Bedoya  
Gerente General

  
Catalina Garrido  
Contadora

## CONSTRUCTORA NEOURBANA S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCTORA NEOURBANA S.A. es una Compañía anónima constituida en el Ecuador en el año 2012. Su domicilio principal es Luis Saa N41-20 y Sodiro piso 6, oficina 607 en la ciudad de Quito.

La actividad de la Compañía se ha centrado principalmente en la gestión inmobiliaria, como el arrendamiento de Bienes Inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el personal total de la Compañía alcanza 1 empleado.

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 la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las 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 adjuntos, fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, al 31 de diciembre del 2017 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$770 mil; adicionalmente, la Compañía durante el año 2017 no generó ingresos lo que produjo una pérdida neta por el año terminado en esa fecha de US\$81 mil y presenta dificultades para la generación de flujos positivos de operación para el año 2017. Estas situaciones indican, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen del logro de los resultados de eventos futuros, para lo cual la Compañía se encuentra renegociando su principal pasivo que mantiene como préstamos, así como presentando nuevas cotizaciones para el arrendamiento de su inmueble.

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

**2.4 Efectivo y bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros

bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

## 2.5 **Propiedades de Inversión**

**2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - La partidas de propiedades de Inversión se miden inicialmente por su costo.

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

**2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

**2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades de inversión se deprecia 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 de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Propiedades de inversión	20

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

**2.6 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

**2.7 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.7.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- 2.7.2 **Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

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

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía ha evaluado la posible existencia de diferencias temporarias entre las políticas contables y las bases tributarias y no ha establecido impuestos diferidos a ser reconocidos durante dichos períodos.

- 2.7.3 **Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado.

2.8 **Provisiones**- Debe reconocerse una provisión cuando se den las siguientes condiciones:

- (a) Una entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- (b) Es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- (c) Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

De no cumplirse las tres condiciones indicadas, la entidad no debe reconocer la provisión.

En algunos casos excepcionales no queda claro si existe o no una obligación en el momento presente. En tales circunstancias, se considera que el suceso ocurrido en el pasado ha dado lugar a una obligación presente si, teniendo en cuenta toda la evidencia disponible al final del periodo sobre el que se informa, es mayor la probabilidad de que exista una obligación presente que de lo contrario.

- 2.8.1 **Medición**-El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación, al final del periodo sobre el que se informa, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente. La mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente vendrá constituida por el importe, evaluado de forma racional, que la entidad

tendría que pagar para cancelar la obligación al final del periodo sobre el que se informa, o para transferirla a un tercero en esa fecha. En el caso de que la provisión, que se está midiendo, se refiera a una población importante de casos individuales, la obligación presente se estimará promediando todos los posibles desenlaces por sus probabilidades asociadas. Cuando se esté evaluando una obligación aislada, la mejor estimación de la deuda puede venir constituida por el desenlace individual que resulte más probable. No obstante, también en este caso la entidad considerará otros desenlaces posibles.

**2.8.2 Pasivos contingentes-** Un pasivo contingente es:

- (a) Una obligación posible, sugerida a raíz de sucesos pasados y cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la entidad; o
- (b) Una obligación presente, sugerida a raíz de sucesos pasados, que no se ha reconocido contablemente porque:
  - b.1- No es probable que para satisfacerla se vaya a requerir un salida de recursos que incorpore beneficios económicos; o
  - b.2- El importe de la obligación no pueda ser medido con la suficiente fiabilidad.

La entidad no debe proceder a reconocer contablemente una obligación de carácter contingente. Por el contrario, deberá informar acerca de la obligación en cuestión los estados financieros, salvo en el caso de que la salida de recursos que incorporen beneficios económicos tenga una probabilidad remota.

**2.8.3 Activos contingentes-** Un activo contingente es un activo de naturaleza posible, surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada sólo por la ocurrencia, o en su caso por la no ocurrencia, de uno o más eventos inciertos en el futuro, que no están enteramente bajo el control de la entidad. La entidad no debe proceder a reconocer ningún activo contingente. No obstante, cuando la realización del ingreso sea prácticamente cierta, el activo correspondiente no es de carácter contingente, y por tanto es apropiado proceder a reconocerlo.

**2.9 Beneficios a empleados**

**2.9.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio -**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014 debido a su nivel de relación temporario con sus empleados, y a su limitado número de personal la Compañía considera que no existen efectos materiales que deban ser registrados y provisionados por jubilación patronal y bonificación por desahucio.

**2.9.2 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 de acuerdo con disposiciones legales.

**2.10 Arrendamientos -** La clasificación de los arrendamientos adoptada en esta Norma se basa en el grado en que los riesgos y ventajas, que se derivan de la propiedad del activo,

afectan al arrendador o al arrendatario. Entre tales riesgos se incluyen la posibilidad de pérdidas por capacidad ociosa y la obsolescencia tecnológica, así como las variaciones en el rendimiento debidas a cambios en las condiciones económicas. Las ventajas pueden estar representadas por la expectativa de una operación rentable a lo largo de la vida económica del activo, así como en una ganancia por revaluación o realización del valor residual.

- 2.10.1** Se clasificará un arrendamiento como financiero cuando se transfieran todos los riesgos y ventajas sustanciales inherentes a la propiedad. Por el contrario, se clasificará un arrendamiento como operativo si no se transfieren los anteriores riesgos y ventajas sustanciales que son inherentes a la propiedad.
- 2.10.2** Puesto que la transacción entre un arrendador y un arrendatario está basada en un acuerdo común de arrendamiento entre las dos partes, es necesario que ambos utilicen definiciones y tratamientos coherentes. La aplicación de tales definiciones a las diferentes circunstancias de las dos partes que intervienen en la operación puede, a veces, traer como consecuencia que el mismo arrendamiento sea clasificado de distinta forma por arrendador y arrendatario.
- 2.10.3** El que un arrendatario sea o no financiero depende de la esencia y naturaleza de la transacción, más que de la mera forma del contrato.
- 2.10.4** La clasificación del arrendamiento se hará en el momento de concluir el acuerdo que da lugar al mismo. Si en algún otro momento el arrendador y el arrendatario acuerdan cambiar las condiciones del contrato, salvo si el cambio fuera para renovarlo, de forma que esta modificación habría dado lugar a una clasificación diferente del arrendamiento, según criterios, en el caso de que las condiciones se hubieran producido al inicio de la operación, el contrato revisado se considerará un nuevo arrendamiento, hasta su vencimiento. Los cambios en las estimaciones (por ejemplo las que suponen modificaciones en la vida económica o en el valor residual del activo arrendado) o los cambios en otras circunstancias (por ejemplo el impago por parte del arrendatario), no darán lugar a una nueva clasificación del arrendamiento a efectos contables.
- 2.10.5** Los arrendamientos de terrenos y edificios se clasifican como operativos o financieros de la misma forma que los arrendamientos de otros activos. Sin embargo, una característica de los terrenos es, normalmente, su vida económica indefinida y, si la propiedad de los mismos no se espera que pase al arrendatario al término del plazo del arrendamiento, aquél no recibirá todos los riesgos y ventajas sustanciales que inciden en la propiedad. Toda prima, eventualmente pagada por el derecho de traspaso, representa un pago anticipado por el arrendamiento, que se amortizará a lo largo del plazo del arrendamiento, a medida que se obtienen los beneficios económicos producidos por el mismo.

- 2.11 **Reconocimiento de Ingresos** – El ingreso por concepto de alquiler bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.
- 2.12 **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.
- 2.13 **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.

- 2.14 **Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

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

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

- 2.14.2 **Deterioro de activos financieros al costo amortizado**- Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios

en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

**2.14.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

**2.15 Pasivos financieros emitidos por la Compañía** - 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.

**2.15.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**2.15.2 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.

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

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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 de cada período, 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.

**3.2 Propiedades de Inversión-** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Notas 2.6.3.

**3.3 Impuesto a la renta diferido-** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Bancos	333	3,224
Total	333	3,224

#### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales y total	2,307	1,910

La Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas comerciales dudosas, debido a que el valor por cobrar presentado no revela riesgo de incobrabilidad.

Antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales vencidas pero no deterioradas: Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no presenta cuentas por cobrar vencidas.

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Costo	1,040,257	1,040,257
Depreciación acumulada	<u>(167,178)</u>	<u>(104,026)</u>
Total	<u>873,079</u>	<u>936,231</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Edificios
<u>Costo</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2014	-
Adiciones	<u>1,040,257</u>
Saldos al 31 de Diciembre del 2015	<u>1,040,257</u>
	Edificios
<u>Depreciación acumulada</u>	
Saldo al 31 de diciembre del 2016	(104,026)
Gasto depreciación	<u>(63,152)</u>
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	<u>(167,178)</u>

## 7. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Préstamos accionistas y total	<u>730,055</u>	<u>696,983</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente y total	<u>730,055</u>	<u>696,983</u>

(1) Corresponde al préstamo recibido de Fernando Andrade, para compra de inmuebles.

## 8. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES

Un resumen de cuentas por pagar comerciales es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	-	19,400
Total	-	19,400

## 9. IMPUESTOS

9.1 **Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuesto corriente:</i>		
Crédito tributario de Impuesto a la Renta por retenciones y total	1,495	9,600
<i>Pasivo por impuesto corriente:</i>		
Impuesto a la Renta	-	8,105
Retenciones de Impuesto a la Renta	-	22
IVA por pagar	-	31
Total	-	(8,158)

9.2 **Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
(Pérdida) utilidad del ejercicio	(80,580)	43,119
Gastos no deducibles	-	192
BASE PARA IMPUESTO A LA RENTA	(80,580)	36,843
Impuesto a la renta causado (1)	-	8,105
Anticipo calculado (2)	-	6,834
Impuesto a la renta corriente cargado a resultado	-	8,105

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

### 9.3 Aspectos Tributarios

**Código Orgánico de la Producción** - Con fecha diciembre 29 del 2012 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

**Efectos Tributarios de la Revaluación - Decreto Ejecutivo No. 1180** - Con fecha 19 de junio del 2012, se promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180, en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, se señalaba que la revaluación de activos fijos no tenía efectos tributarios.

## 10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía durante el año 2017, no superaron el importe acumulado mencionado.

## 11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Participación a trabajadores		6,468
Beneficios sociales	43,506	35,476
Aportes al IESS	338	285
Varios		353
Total	<u>43,844</u>	<u>42,582</u>

**11.1 Participación a Trabajadores** - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

## 12. PATRIMONIO

12.1 **Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 100 acciones de US\$ 10 valor nominal unitario.

12.2 **Reserva Legal**- La reserva se forma con el 10% de las utilidades de la Compañía, en cada ejercicio económico hasta completar la cantidad mínima establecida por la Ley de Compañías.

12.3 **Utilidades retenidas** - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

Utilidades Acumuladas al 31 de diciembre del 2015	154,349
Utilidades del Ejercicio 2016	28,546
Utilidades Acumuladas al 31 de diciembre del 2016	183,895
Pérdida del Ejercicio 2017	(80,580)
Utilidades Acumuladas al 31 de diciembre del 2017	102,315

## 13. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y ventas por naturaleza reportada en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Depreciación Propiedades de Inversión	63,152	52,013
Sueldos y salarios	9,387	7,200
Beneficios sociales	4,524	3,177
Impuestos Contribuciones y Otros	1,340	11,662
Servicios públicos	1,058	2,114
Honorarios	889	2,642
IVA que se carga al gasto	-	339
Gastos de Gestión	-	1,000
Otros	230	473
Total	80,580	80,620

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (julio 10 de 2020) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

En vista de que los ingresos se basan en la renta del inmueble que posee la empresa, se aumentó la promoción del mismo y para mayor efectividad, mejoramos la oferta a un valor cómodo y conveniente, se proporcionara servicios complementarios para así captar clientes y generar ingresos.

## 15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en julio 10 de 2020 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

---