

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	9	309,423	514
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	10	536	-
Otras cuentas por cobrar relacionadas	10	714,712	-
Activos por impuestos corrientes	18	-	16,615
Inventarios	11	22,600	-
Total activos corrientes		1,047,271	17,129
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	12	88,050	110,025
Propiedades de inversión	13	2,465,837	2,884,310
Total activos no corrientes		2,553,887	2,994,335
Total activos		3,601,158	3,011,464
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores no relacionadas	14	11,614	71
Cuentas por pagar proveedores relacionadas	15	-	738
Otras cuentas por pagar no relacionadas	14	300,000	-
Pasivos por impuestos corrientes	18	34,090	17,628
Pasivos corrientes por beneficios a empleados	16	64,940	13,143
Total pasivos corrientes		410,644	31,580
Pasivo no corriente			
Otras cuentas por pagar relacionadas	15	57,516	-
Total pasivo no corriente		57,516	-
Total pasivos		468,160	31,580
Patrimonio:			
Capital social			
Aportes para futura capitalización	20	444,528	444,528
Reservas	21	4,816	4,816
Resultados acumulados	22	470,540	317,426
Total patrimonio neto		3,132,998	2,979,884
Total patrimonio neto y pasivos		3,601,158	3,011,464

PALACIO BALAREZO SARA ELOISA VICTORIA
Gerente General

RICARDO HERRERA
Contador

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERIODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
Por el periodo entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2018,
con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	Diciembre 2018	Diciembre 2017
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingresos operacionales			
Costos de ventas			
Ganancia bruta			
Costos de administración			
Costos de venta			
Costos financieros			
Otros ingresos			
Participación a trabajadores			
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias			
Gasto por impuesto a las ganancias corriente			
Efecto de impuestos diferidos			
Utilidad (Pérdida) del ejercicio de operaciones continuadas			
Utilidad (Pérdida) del ejercicio de operaciones discontinuas			
Utilidad (Pérdida) del ejercicio			
Resultado Integral total del año			

Mary Pich Breaux
PALACIO BALAREZO SARA ELOISA VICTORIA
Gerente General

Ricardo Herrera
RICARDO HERRERA
Contador

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Reservas		Resultados acumulados					
	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Provenientes de la adopción de las NIIF	Reserva de capital	Utilidades (Pérdidas) neta del ejercicio	Total patrimonio neto
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2,213,115	444,528	790	-	223,387	-	52,638	2,934,457
Cambios en políticas contables y corrección de errores	-	-	-	-	-	-	(2,154)	(2,154)
Transferencia a reservas	-	-	4,026	-	-	-	(4,026)	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	-	47,581	47,581
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,213,115	444,528	4,815,84	-	223,387	-	94,038,43	2,979,884
Transferencia a ganancias (pérdidas) acumuladas	-	-	-	94,038,43	-	-	(94,038,43)	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	-	-	153,114	153,114
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2,213,115.00	444,527.51	4,815,84	94,038,43	223,387.23	-	153,114.00	3,132,998

Lary L. de Ricaurte

PALACIO BALAREZO SARA ELOISA VICTORIA

Gerente General

Ricardo Herrera

RICARDO HERRERA

Contador

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
 ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre	2018
(104,571)	171,251
(88,600)	(21,920)
Flujos de efectivo por actividades de operación:	
Efectivo pagado a clientes	
Efectivo recibido de proveedores y empleados	
Impuesto a las ganancias pagado	
Otros (egresos) ingresos, netos	
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	
273,313	
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	
Efectivo recibido por la venta de propiedades de inversión	
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de inversión	
273,313	
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Efectivo neto (pagado) recibido por préstamos de accionistas o socios	
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiamiento	
57,516	
308,909	
514	
-	
309,423	
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	

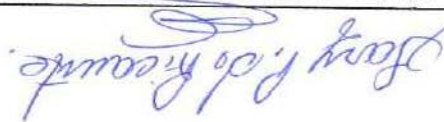
Osany J. de Riquelme
 PALACIO BALAREZO SARA ELOISA VICTORIA
 Gerente General

Ricardo Herrera
 RICARDO HERRERA
 Contador

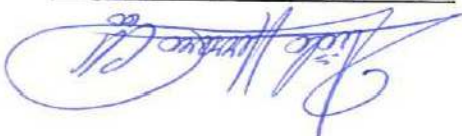
INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO
CON EL EFECTIVO NETO PROVISIO POR (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

Diciembre 2018	Resultado integral total del año
153,114	Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisio por (utilizado en) actividades de operación:
37,135	Depreciación de propiedades de inversión
36,372	Provisión para participación a trabajadores
52,992	Provisión para impuesto a las ganancias
130,000	Otros que no representan movimiento de efectivo
(715,248)	Cambios en activos y pasivos operativos:
(22,600)	(Aumento) en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar
(19,916)	(Aumento) en inventarios
310,806	(Disminución) en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar
15,425	(Disminución) en pasivos por impuestos corrientes
(21,920)	Aumento en pasivos corrientes por beneficios a los empleados
	Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación

PALACIO BALAREZO SARA ELOISA VICTORIA
Gerente General



RICARDO HERRERA
Contador



INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

a. Descripción

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA., con RUC. 1790734188001, fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 4 de febrero del 1986, con un plazo de duración de cincuenta años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito. El capital social es de US\$2,213,115 y está compuesto por 2,213,115 participaciones de US\$ 1 cada una.

La Compañía tiene como objeto principal la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años.

Al 31 de diciembre del 2018, el personal total de la Compañía es de 5.

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

b. Estructura organizacional y societaria

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA., cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propia. La Compañía tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativas - funcionales interrelacionadas.

c. Representante legal

La Sra. PALACIO BALAREZO SARA ELOISA VICTORIA DEL PERPETUO representa a la Compañía. Está encargada de: dirigir y administrar los negocios sociales; celebrar, ejecutar y representar en toda clase de actos y contratos, mantener el cuidado de los bienes y fondos de la Compañía, suscribir y firmar todas las escrituras públicas e instrumentos privados en los que consten actos y contratos que celebre la Compañía; entre otros.

d. Composición accionaria

Las participaciones de la Compañía INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA. S.A., están distribuidas de la siguiente manera:

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Nombre del socio	Participaciones	%
FUNDACION DE INTERES PRIVADO DON JERONIMO	2,213,114	100.00%
1 COPROPIETARIO	1	0.00%
	2,213,115	100%

El control de la Compañía es ejercido por los Socios.

2. SITUACIÓN ECONÓMICA DEL PAÍS

Durante el año 2018 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 2018, 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.

3. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

4. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1, cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezadas y subtotales en los estados financieros. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre

del 2017, fueron examinados por otros auditores, que con fecha abril 24 de 2018 emiten una opinión sin salvedades, sin embargo las cifras por el año terminado en esa fecha, se incluyen para propósitos comparativos.

5. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros en función a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre de 2018, se presentan a continuación:

5.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados integralmente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 7, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

5.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés):

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

Fecha de aplicación obligatoria	Normas
01-Ene-2018	NIIF 9 "Instrumentos Financieros "; Clasificación y medición
01-Ene-2018	NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"
01-Ene-2018	CINIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"
01-Ene-2018	NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de

Fecha de aplicación obligatoria	Normas
---------------------------------	--------

transacciones de pagos basados en acciones
 NIIF 4 "Contratos de seguros"
 01-Ene-2018
 NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos."
 01-Ene-2018
 NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión
 b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:
 NIIF 16 "Arrendamientos"
 01-Ene-2019
 Marco conceptual (revisado)
 01-Ene-2020
 NIIF 17 Contratos de seguros
 1-Ene-2021
 CINIIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias
 01-Ene-2019
 NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa
 01-Ene-2019
 NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan
 01-Ene-2019
 NIIF 3 Combinación de negocios
 01-Ene-2019
 NIIF 11 Acuerdos conjuntos
 01-Ene-2019
 NIC 12 Impuesto sobre la renta
 01-Ene-2019
 NIC 23 Costos por préstamos
 01-Ene-2019
 NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos
 01-Ene-2019
 NIIF 10 Estados financieros consolidados
 01-Ene-2019

Modificación a NIC 12 "Impuestos a las ganancias".

Emitida en enero de 2016, aclara como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

NIIF 9 "Instrumentos financieros".

Cuya versión final fue emitida en julio de 2014. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un

modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes".

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilite la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones.

Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas".

Emitida en diciembre de 2016. La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que correspondan), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada. La interpretación será de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida. (*)

NIIF 16 "Arrendamientos".

Emitida en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La

nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIC 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes".

Enmienda a NIC 2 "Pagos basados en acciones".

Emitida en junio de 2016. Estas enmiendas realizadas abordan las condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo, la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto sobre la renta y la contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio.

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la restructuración de los estados financieros de ejercicios anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada. (*)

Enmienda a NIC 4 "Contratos de seguros".

Emitida en septiembre de 2016. Esta enmienda introduce las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de la NIC 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguros. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y Valoración, hasta el 1 de enero de 2021.

- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9, permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los

ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida. (*)

NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos".

Esta modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada. (*)

NIC 40 "Propiedades de inversión".

Esta modificación aclara cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIIF 10 "Estados financieros consolidados".

Emitada en septiembre de 2014. Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por ser determinada debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite su adopción inmediata. (*)

CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas".

Emitada en junio de 2017. Esta interpretación aclara la aplicación de

los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 impuestos sobre la renta cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. (*)

NIF 17 "Contratos de seguros".

Emitida en mayo de 2017. Este estándar de contabilidad integral para contratos de seguros cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La NIF 17 es efectiva para periodos de reporte que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas. Se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique la NIF 9 y la NIF 15. (*)

(*) **Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.**

5.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

5.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese periodo.

5.5. Efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez como son caja, bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción.

5.6. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor

inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).
El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el deudor (interés explícito).

5.7. Inventarios.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial.- los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Medición posterior.- el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

5.8. Propiedades y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible (incluyendo plantas productoras) adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades y equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios o mejoras en la producción, o de los cambios en la

estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	N/A	N/A
Edificios	20 años	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

5.10. Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito).

5.11. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes.- en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como

referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que se reclasificarán del resultado del período en Otros Resultados Integrales.

5.12. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Corriente	No corriente
entre	1 y 12 meses
12 meses	
Año terminado en diciembre 31, 2018:	
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas,	311,485
Cuentas y documentos por pagar y otras relacionadas	-
	57,516
Año terminado en diciembre 31, 2017:	
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas,	71
Cuentas y documentos por pagar y otras relacionadas	-
	738
	809
	-

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

Diciembre	Diciembre
31, 2018	31, 2017
Total pasivos	31,580
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	(309,423)
	31,066
Total deuda neta	31,066
Total patrimonio neta	2,979,884
Índice de deuda - patrimonio neta	19.74
	95.92

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

otros resultados integrales y resultados acumulados. La Compañía considera que no existieron cambios significativos durante los años 2018 y 2017 en su enfoque de administración de capital.

7. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Vidas útiles y valores residuales. - al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Valor razonable de activos y pasivos. - en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

8. EFECTOS DE CAMBIOS EN POLÍTICAS CONTABLES

Al 01 de enero de 2018, la Compañía ha realizado la implementación de:

NIF 9 – Instrumentos Financieros.

NIF 15 – Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes.

NIF 16 – Arrendamientos.

Con un período de transición que comprende desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2017 y aplicación total a partir del 1 de enero de 2018.

A continuación, se detalla la aplicación de las nuevas normas contables, interpretaciones y enmiendas aplicables a contar de 2018:

NIF 9 "Instrumentos financieros".

La NIF 9 entró en vigor a contar del 1 de enero de 2018, en reemplazo de la

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

Riesgo de calidad de servicio

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que cuenta con sistemas de gestión de calidad (no certificados) orientados a la satisfacción del cliente por medio de la prestación de un servicio de calidad.

Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.
De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:

•	Año 2018	0.27%
•	Año 2017	-0.20%

Riesgo operacional.

El riesgo operacional se refiere a la pérdida potencial por deficiencias en los controles internos de la Compañía, lo cual origina errores en el procesamiento y almacenamiento de información, así como por resoluciones administrativas y judiciales adversas. La administración del riesgo operacional en la Compañía tiene como objetivo que los controles requeridos estén identificados, evaluados y alineados con la estrategia de riesgos establecida, para cuantificar el impacto potencial de los riesgos y así distribuir la adecuada asignación de capital por riesgo operacional.

Administración de capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone del capital, reservas,

demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Instalaciones	20 años	(*)
Muebles y enseres	10 años	(*)
Maquinaria y equipo	10 años	(*)
(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.		

5.9. Propiedades de inversión

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles

5.13. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma imponente, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

5.14. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización.- en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Socios de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Socios o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Socios no han determinado un destino definitivo no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Socios.

5.15. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Venta de bienes.- en este grupo contable se registran las ventas de bienes inmuebles propios, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, surgen cuando se han transferido los riesgos y ventajas de tipo significativo de propiedad de los bienes al comprador; la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de devoluciones, rebajas y descuentos

5.16. Costos y gastos.

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

5.17. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

5.18. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionadas con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

5.19. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados (Notas 10), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía 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.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

NIC 39, y su aplicación no ha generado impactos significativos en los estados financieros. La Compañía llevó a cabo una evaluación detallada de los tres aspectos de la norma y de su impacto en los estados financieros, el cual se resume como sigue:

a. Clasificación y medición.
Con base en la evaluación realizada, la Compañía ha determinado que los nuevos requerimientos de clasificación no tienen un impacto sobre la contabilización de sus activos financieros. Los préstamos y cuentas por cobrar se mantienen para obtener los flujos de efectivo contractuales que representan únicamente pago de principal e intereses, por lo tanto, cumplen los criterios para ser medidos a costo amortizado bajo NIC 9.

b. Deterioro del valor.
La norma permite aplicar un enfoque simplificado para cuentas por cobrar comerciales, activos contractuales o cuentas por cobrar por arrendamientos, de modo que el deterioro se registre siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

c. Contabilidad de cobertura.

Al aplicar por primera vez la NIC 9, la Compañía podía elegir como política contable seguir aplicando los requisitos de contabilidad de cobertura de la NIC 39, en lugar de los requisitos de la NIC 9, hasta el momento en que se publique y adopte la normativa relativa a "macro-coberturas". La Compañía escogió aplicar los nuevos requerimientos de la NIC 9 en la fecha de su adopción, esto es, 1 de enero de 2018.

Al 1 de enero de 2018, la aplicación del nuevo modelo de contabilidad de coberturas no ha tenido impacto en los estados financieros de la Compañía.

NIC 15 "Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes".

La Compañía llevó a cabo un proyecto de implementación, para identificar y medir los posibles impactos de la aplicación de la NIC 15 en sus estados financieros. Este proyecto involucró la identificación de todos los flujos de ingresos de actividades ordinarias de la Compañía, conocimiento de las prácticas tradicionales del negocio, una evaluación exhaustiva de cada tipología de contratos con clientes y la determinación de la metodología de registro de estos ingresos bajo las normas vigentes. La evaluación se desarrolló con especial atención en aquellos contratos que presentan aspectos claves de la NIC 15 y características particulares de interés de la Compañía, tales como: identificación de las obligaciones contractuales; contratos con múltiples obligaciones y oportunidad del reconocimiento; contratos con análisis de contraprestación variable; componente de financiación significativo, análisis de principal versus agente; existencia de garantías de tipo servicio; y

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

capitalización de los costos de obtener y cumplir con un contrato. Con base en la naturaleza de los bienes y servicios ofrecidos y las características de los flujos de ingresos señaladas.

NIIF 16 "Arrendamientos".

La Compañía está evaluando el impacto potencial de la futura aplicación de NIIF 16 en sus estados financieros. El efecto cuantitativo dependerá, entre otros aspectos, del método de transición elegido, de en qué medida La Compañía utilice las soluciones prácticas y las exenciones de reconocimiento, y de cualquier arrendamiento adicional que La Compañía celebre en el futuro. La Compañía espera revelar su método de transición e información cuantitativa antes de la fecha de adopción.

La Compañía ha realizado un análisis de los impactos antes mencionados por la adopción de las nuevas normas y ha concluido que los mismos no son materiales frente a los estados financieros en su conjunto por lo cual no se ha procedido a registrar ningún ajuste.

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

9. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Bancos		
	Diciembre	Diciembre
	31, 2018	31, 2017
	<u>309,423</u>	<u>514</u>
	514	

(2)

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS Y NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Otras cuentas por cobrar		
Cuentas por cobrar relacionadas		
Clasificación:		
Corriente		
No corriente		
	Diciembre	Diciembre
	31, 2018	31, 2017
	<u>536</u>	<u>714,712</u>
	<u>715,248</u>	<u>715,248</u>
	-	-
	715,248	715,248
	-	-

11. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Terrenos		
	Diciembre	Diciembre
	31, 2018	31, 2017
	<u>22,600</u>	<u>22,600</u>
	-	-

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

12. PROPIEDADES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Propiedades y equipos, neto:		
Instalaciones	87,600	109,500
Maquinaria y equipo	450	525
	<u>88,050</u>	<u>110,025</u>

Propiedades y equipos, costo:

Instalaciones	437,998
Maquinaria y equipo	3,882
	<u>441,880</u>

Propiedades y equipos, depreciación acumulada:

Instalaciones	350,399
Maquinaria y equipo	3,431
	<u>328,499</u>

	<u>353,830</u>
	<u>331,855</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipos, fueron como sigue:

Concepto	Instalaciones	Maquinaria y equipo	Total
Saldo inicial 2018	109,500	525	110,025
Adiciones	-	-	-
Depreciación	21,900	75	21,975
Saldo final	87,600	450	88,050

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Costo	Depreciación acumulada	Clasificación:	
		Terrenos	Edificios
Diciembre 31, 2017	2,496,157	2,192,954	303,203
Diciembre 31, 2018	2,899,470	2,596,267	303,203
		2,465,837	2,884,310

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
Costo:			
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2,596,267	303,203	2,899,470
Adquisiciones	-	-	-
Reclasificaciones	(103,313)	-	(103,313)
Bajas / ventas	(300,000)	-	(300,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	2,192,954	303,203	2,496,157

Depreciación acumulada:

Saldos al 31 de diciembre de 2017	-	(15,160)	(15,160)
Venta / bajas	-	-	-
Gasto por depreciación	-	(15,160)	(15,160)
Saldos al 31 de diciembre de 2018	-	(30,320)	(30,320)
Saldos netos al 31 de diciembre de 2018	2,192,954	272,883	2,465,837

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

14. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre	31, 2018	Diciembre	31, 2017
11,614	300,000	71	-
Proveedores locales no relacionados			
Anticipo de clientes			
311,485		311,485	71

(1) Un detalle por vencimiento de los saldos de las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas, fueron como sigue:

Años terminados en	Diciembre	31, 2018	Diciembre	31, 2017
Comente	311,485	71	-	-
No corriente				
311,485		311,485	71	

15. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre	31, 2018	Diciembre	31, 2017
-	57,516	738	-
Cuentas por pagar proveedores relacionados			
Otras cuentas por pagar relacionadas			
57,516		57,516	738

Clasificación:
 Corriente
 No corriente

57,516	738
-	738

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

16. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Participación trabajadores por pagar (1)	47,575
Obligaciones con el IESS	1,490
Otros pasivos por beneficios a empleados	15,875
	1,940
	64,940
	13,143

(1) Los movimientos de participación trabajadores por pagar, fueron como sigue:

Años terminados en	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Saldo inicial	11,203	12,076
Provisión del año	36,372	11,203
Pagos	-	(12,076)
Saldo final	47,575	11,203

17. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Relación	Transacci ón	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Otras cuentas por cobrar			
relacionados:			
Distribuidora Industrial			
Licorera Cía. Ltda. DILSA			
Relacionada	Préstamo	714,712	-
		714,712	-

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Relación	Transacción	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Cuentas por pagar			
proveedores			
relacionados:			
Proveedores			
Relacionada	Comercial	-	738
Otras cuentas por pagar			
relacionados:			
Cuentas por pagar Sara			
Eloísa Palacio			
Relacionada	Préstamo	57,517	-
		57,517	738

18. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario impuesto al Valor Agregado	-	1,634
Crédito tributario impuesto a la Renta (2)	-	14,981
	-	16,615
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la Renta por Pagar (1)	33,866	15,901
Impuesto al Valor Agregado por pagar	-	1,504
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	96	115
Retenciones en la fuente de IR por pagar	77	108
Cuentas por pagar SRI	51	-
	34,090	17,628

Impuesto a la renta por pagar.

Provisión para el año 2018.

La provisión para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 25%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgavada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.270,00 para el 2018).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incrementa el empleo.

Anticipo para el año 2018.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Para el cálculo del anticipo a partir del año 2018, se permite que las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideren los costos y gastos por: sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social. Adicionalmente, se excluirá los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio, los valores incurridos por generación de nuevo empleo y adquisición de activos productivos.

Reinversión de utilidades.

Las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes que incorporen al menos el 50% de valor agregado nacional a sus procesos (manufacturadas) y las operadoras de turismo receptivo que reinvierta sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa efectiva del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada tanto se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Esta disposición estuvo vigente hasta la declaración de impuesto a la renta de 2015.

A partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2018, la compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta por 18,936.63; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de 52,992. En consecuencia, la compañía registró en resultados del ejercicio 52,992 equivalente al impuesto a la renta causado.

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Diciembre	31, 2018	Diciembre	31, 2017
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	206,106	63,482	-
(Menos) Amortización de pérdidas tributarias	-	-	-
(Menos) Ingresos exentos	-	-	-
(Menos) Otras deducciones	-	-	-
(Más) Gastos no deducibles	5,862	(14,250)	675
Utilidad gravable	211,968	49,907	22%
Tasa de impuesto a las ganancias del período	25%	25%	22%
Impuesto a las ganancias causado 22%	-	12,477	-
Impuesto a las ganancias causado 25%	52,992	-	-
Impuesto a las ganancias causado del período	52,992	12,477	15,901
Anticipo impuesto a las ganancias	18,937	15,901	-
Impuesto a las ganancias del período	52,992	15,901	-
Crédito tributario a favor de la empresa	(19,126)	(14,980)	-
Saldo por pagar	33,866	920,40	-

Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital.

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo innumerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

A partir del 21 de agosto de 2018, fecha en la que se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal se incorpora la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta en la utilidad generada por la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

Otros asuntos.

El 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dollarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se estableció las siguientes reformas tributarias aplicables para el año 2018:

- Las entidades del sector financiero popular y solidario de segmentos distintos a los dos últimos que participen en procesos de fusión, podrán beneficiarse de la exoneración del pago de impuesto a la renta durante 5 años.

- Las nuevas microempresas tendrán la exoneración del impuesto a la Renta por 3 años, contados desde el primer ejercicio fiscal que obtengan ingresos operacionales, siempre y cuando generen empleo e incorporen un valor agregado nacional a su producción.

- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador. No obstante, de lo indicado se permite el reconocimiento de impuestos diferidos sobre las obligaciones corrientes reconocidas a partir del 2018.

- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios, según la relación entre los gastos por compras a este tipo de contribuyentes, respecto al total de costos y gastos.

- No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

- Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.

- Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a US\$1,000, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.

- Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.

- Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.

- Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.
- Están obligados al pago del impuesto a los activos del exterior los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

- Para los créditos provenientes de paraisos fiscales celebrados durante el período comprendido entre enero a agosto de 2018, los intereses no pueden ser utilizados como gastos deducibles para el pago del impuesto a la renta.

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas:

- a) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:
- 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
 - 8 años contados desde el primer año en el que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.

- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años.

b) Exoneración del ISD en los siguientes casos:

Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

- Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato.

- Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país.

Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, están exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

c) Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas:

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión.

- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos.

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno:

a) Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuota habiente de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.

b) Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:

- Sector agrícola.
- Oleo química.
- Cinematografía y audiovisuales y eventos internacionales.
- Exportación de servicios.
- Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea.
- Eficiencia energética.
- Industrias de materiales y tecnología de construcción sostenibles.
- Sector industrial, agroindustrial y agro asociativo.

c) Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.

d) Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativo, de micro, pequeñas y medianas empresas.

e) Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.

f) Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.

g) La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA. NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

- h) El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
- i) Se elimina el pago mínimo del anticipo de impuesto a la renta.
- j) Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
- k) Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de:

- Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga.
- Baterías, cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos.
- Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales.
- Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero.

- l) Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.
- m) Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.
- n) Devolución de IVA para exportadores de servicios.
- o) Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
- p) Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
- q) Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.

- r) Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.

3. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en Ecuador:

- a) Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
- b) Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:
- Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos.
 - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas.
 - Pagos por mantenimiento de barcos de astillero.

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

- c) Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo.

4. Disposiciones:

- a) Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.
- b) En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas.
- c) En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia.
- d) Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva.

19. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social es de US\$ 2,213,115 y está constituido por 2,213,115 participaciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.

20. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponde a los aportes en efectivo recibidos de los socios de la Compañía en US\$444,528, entregados para futuros aumentos de capital, de acuerdo a lo establecido en el Acta de Junta General de Socios.

21. RESERVAS.

Esta cuenta está conformada por:

Legal. La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2018 no se ha realizado la apropiación de la reserva legal.

22. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Provenientes de la adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo deudor podrán ser absorbidos por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubieren.

23. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

Diciembre 31, 2018		Diciembre 31, 2017	
Corriente		Corriente	
Valor		Valor	
libros	razona ble	libros	razona ble
Valor	razona ble	Valor	razona ble
Activos financieros		Activos financieros	
medido al valor razonable: Efectivo y equivalentes al efectivo		medido al valor razonable: Efectivo y equivalentes al efectivo	
309,423	-	514	-
22,600	-	-	-
Activos financieros medido al costo amortizado: Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		Activos financieros medido al costo amortizado: Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	
536	-	-	-
332,559	-	514	-
Total activos financieros		Total activos financieros	

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Valor razonable de los instrumentos financieros.

24. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

(1) Ingresos por actividades ordinarias:

La Compañía obtiene sus ingresos ordinarios producto de la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

25. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en		
Diciembre	31, 2018	Diciembre
590	600	590
2,391	5,505	2,391
22,275	61,232	22,275
37,585	37,060	37,585
-	130,000	-
48,670	-	48,670
234,397		111,511

Mantenimiento instalaciones
 Alcuotas de inmuebles
 Impuestos y prediales
 Depreciación de activos
 Pérdidas en venta de activos
 Otros costos

26. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en		
Diciembre	31, 2018	Diciembre
11,755	11,755	-
6,819	6,819	-
314	314	-
75	75	-
149	149	-
21,721	21,721	-
7,451	7,451	-
53	53	503
356	356	931
79,148	79,148	-
287	287	-
128,128		1,434

Aportes al seguro social
 Beneficios sociales
 Combustible
 Depreciación
 Gastos de gestión
 Honorarios y servicios profesionales
 Impuestos , tasas y contribuciones
 Mantenimiento
 Otros gastos
 Sueldos y salarios
 Suministros

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

27. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en	
Diciembre	31, 2018
Comisiones en ventas	5,500
	-
	5,500

28. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en	
Diciembre	31, 2018
Servicios bancarios	174
	-
	174

29. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Años terminados en	
Diciembre	31, 2018
Otros ingresos no operacionales	1,758
	368
	1,758

30. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo al asesor legal de la Compañía, Estudio Jurídico Terán & Terán, no existe bajo su despacho, ningún litigio o demanda con respecto a la Compañía.

31. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2018, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraisos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual

INMOBILIARIA RICAURTE PALACIO C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

de impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2018, de acuerdo con la normativa vigente, la compañía Inmobiliaria Ricaurte Palacio C. Ltda., no está obligada a presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia y el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

32. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018.

33. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (abril 24, 2019), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

34. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de abril de 2019.

PALACIO BALAREZO SARA
ELOISA VICTORIA
GERENTE GENERAL

RICARDO HERRERA
CONTADOR