

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**1. Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones**

INVERMISHILI S.A., fue constituida el 30 de Abril de 2014, e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de Mayo de 2014 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador y aprobada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SC.INC.DNASD.SAS.14.0003397 de fecha 22 de Mayo de 2014. La actividad principal de la Compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La dirección registrada de la compañía es Sucre 803 entre Rumichaca y Lorenzo de Garaycoa.

Al 31 de Diciembre del 2018 la compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

**2. Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad**

A continuación se describen las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

**a) Bases de Preparación**

Estos estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**b) Base de medición**

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

Las notas a los estados financieros que se adjuntan, se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensión y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) #1, cada partida significativa expuesta en los estados financieros auditados se encuentran referenciadas a su respectiva nota

**c) Moneda Funcional y de Presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**d) Uso de Estimaciones y Supuestos**

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes políticas contables:

• **Efectivo y equivalente de efectivo**

El rubro comprende al efectivo disponible y a los depósitos de libre disponibilidad, además la compañía considera como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones realizadas, por los excedentes de efectivo colocadas en entidades financieras, cuyo vencimiento no es mayor a tres meses.

• **Propiedades de Inversión.**

Son propiedades, tales como terrenos, edificios, partes de un edificio o ambos que se mantienen por su dueño o arrendatario bajo la modalidad de arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se registran al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada y los cargos acumulados por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

- **Medición al valor razonable como costo atribuido.-** Después del reconocimiento inicial, las propiedades son presentadas a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasa</u>
Edificio	5%

• **Cuentas por Pagar**

Representan las obligaciones por compras a proveedores nacionales, las cuales tienen vencimientos de hasta 90 días.

e) **Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**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 la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**f) Reconocimiento de Ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**Venta de bienes y servicios.-** Los ingresos ordinarios procedentes del arriendo de bienes, se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los mismos; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**g) Gastos**

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

**h) Impuestos**

**- Impuesto a la renta corriente**

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25% y 22%, para el año 2018 y 2017 respectivamente de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Para el ejercicio 2018, se incrementa la tasa del 22% al 25%. Adicionalmente cuando las compañías tengan accionistas en Paraísos Fiscales, de forma directa o indirecta en un porcentaje superior al 50%, se establece la tasa del 25% más tres puntos porcentuales; y, si es menor al 50%, se aplicará la proporcionalidad entre el 25% y 28%.

La tarifa de impuesto a la renta en el ejercicio 2018 se determinará con base en:

- a) Por mantener en su composición societaria paraísos fiscales, jurisdicción de menor imposición o regiones fiscales preferentes, cuando el beneficiario efectivo sea residente fiscal en el Ecuador;
- b) Por el incumplimiento del deber de informar sobre la composición societaria.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta Sociedades, ósea mantendrán la tarifa del 22% en el 2018.

**2018**

**Concepto de:**

Micro empresa: Es aquella que posee entre 1 y 9 empleados, tienen ventas o ingresos brutos anuales iguales o menos a US\$ 300.000

Pequeña empresa: Es aquella que posee entre 10 y 49 empleados y US\$ 300.001, y US\$1'000.000

**- Reinversión de Utilidades**

De acuerdo al artículo 28 de la citada **LEY ORGÁNICA PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCIÓN DE INVERSIONES, GENERACIÓN DE EMPLEO, Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL**, en el caso de la Reinversión desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exonerados del pago de:

- Impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior.
- Por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

En concordancia con el artículo 4 del Reglamento de la citada Ley que dice:

- a) La exoneración del impuesto a la salida de divisas aplicará a los dividendos pagados directamente a favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- b) La exoneración del impuesto a la renta aplicará a favor de beneficiarios efectivos de los dividendos distribuidos, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;
- c) La reinversión de al menos el 50% de las utilidades se deberá destinar a la adquisición de los activos productivos definidos en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en las mismas condiciones establecidas para efectos de la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades previstas en el artículo 51 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el caso de sociedades dedicadas a la prestación de servicios, el Comité de Política Tributaria emitirá el listado de bienes correspondiente;

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

- d) Los dividendos sobre los que se aplicarán estos beneficios corresponderán a la parte de las utilidades que no fueron objeto de reinversión; y,
- e) De no cumplirse con la condición de incrementar el capital hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, así como de no adquirirse los nuevos activos productivos fruto de la reinversión hasta la misma fecha, la sociedad deberá declarar y pagar las retenciones de impuesto a la renta e impuesto a la salida de divisas no efectuadas por concepto de dividendos distribuidos, considerando los intereses, multas y recargos correspondientes. Adicionalmente, el beneficiario efectivo deberá considerarlo como ingreso gravado dentro de su renta global, en el ejercicio fiscal en que se haya distribuido el dividendo.

Para el ejercicio 2017 dicha tasa se reduce en 10 puntos si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben destinarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

**- Impuesto a la renta diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos, se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

**Límites de deducción de gastos**

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- Una deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus empleados, siempre que la cobertura sea para la totalidad de sus trabajadores.
- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no será deducible a partir del año 2015.
- Los vehículos adquiridos mayores a US\$ 35.000.00 la depreciación de ese exceso es no deducible, excepto para vehículos que se utilicen para generar la renta (Ejemplo camiones).
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

**i) Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

**j) Administración de Riesgos Financieros**

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

• **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

• **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

**3. Efectivo y equivalentes de efectivo**

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Caja chica	800		800
Bancos	82.905		163.331
<b>Total</b>	<b>83.705</b>		<b>164.131</b>

**4. Cuentas por cobrar**

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Iva en Compras	691		3.966
Iva Retenido	10.290		3.950
Crédito tributario años anteriores	14.066		4.154
Crédito tributario Renta	6.835		9.912
<b>Total</b>	<b>31.882</b>		<b>21.982</b>

**5. Propiedades de Inversión**

Conformado por:

<u>2018</u>	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULDA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
Terrenos	138.815	-	138.815
Edificios	968.220	133.339	834.881
<b>TOTALES</b>	<b>1.107.035</b>	<b>133.339</b>	<b>973.696</b>

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

<u>2017</u>	<u>COSTO</u>	<u>DEPRECIACIÓN ACUMULADA</u>	<u>NETO</u>
		<u>US\$</u>	
Terrenos	138.815	-	138.815
Edificios	968.220	84.541	883.679
<b>TOTALES</b>	<b><u>1.107.035</u></b>	<b><u>84.541</u></b>	<b><u>1.022.494</u></b>

El movimiento de activos fijos, fue como sigue:

<u>COSTO</u>	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial y final	1.107.035		1.107.035
Total	<u>1.107.035</u>		<u>1.107.035</u>

<u>DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	84.541		35.743
Adiciones	48.798		48.798
Total	<u>133.339</u>		<u>84.541</u>

**6. Cuentas por Pagar**

Conformado por:

		<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Proveedores	(1)	10.348		22.421
Compañías Relacionadas	(Nota 14)	8.584		13.561
Accionistas	(2)	1.046.034		1.150.681
Total		<u>1.064.966</u>		<u>1.186.663</u>

(1) Incluye principalmente valores por pagar a: Alessa S.A. por US\$ 8.584, Seguridad y Protección Nacional Cia.Ltda. por US\$ 2.103, entre otros menores.

(2) Corresponde a préstamo realizado a accionistas por el valor de US\$ 1.046.034 con una tasa de interés del 4% anual y de fecha de vencimiento 31 de Diciembre de 2028. Ver nota 14.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

**7. Pasivos Acumulados**

Conformado por:

	<u>2018</u>	<u>US\$</u>	<u>2017</u>
Impuestos por pagar	2.271		7.536
Participación trabajadores	1.897		1.168
<b>Total</b>	<b><u>4.168</u></b>		<b><u>8.704</u></b>

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de Diciembre del 2018 de las cuentas de provisiones:

	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o</u> <u>utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Impuestos por pagar (1)	7.536	35.063	40.328	2.271
Participación trabajadores	1.168	1.897	1.168	1.897

(1) Corresponde a valores por cancelar de IVA generado en ventas, Retenciones de IVA y Retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta.

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de diciembre del 2017 de las cuentas de provisiones:

	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o</u> <u>utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Impuestos por pagar	2.525	43.262	38.251	7.536
Participación trabajadores	-	1.168	-	1.168

**8. Capital Social**

El capital de la compañía está conformado por 800 acciones de US\$ 1 cada una, al 31 de diciembre del 2018 y 2017. La Composición de Accionistas de la Compañía al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

Accionistas	% de Acciones		Capital Social		Nacionalidad
	2018	2017	2018	2017	
Nelly Johanna Quirola Merino	50%	50%	400	400	Ecuador
Juan Xavier Sánchez Urquizo	50%	50%	400	400	Ecuador
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>800</b>	<b>800</b>	

**9. Reserva Legal**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

**10. Reserva Facultativa**

Corresponde a las apropiaciones de utilidades de años anteriores, efectuadas de acuerdo a decisiones tomadas por la Gerencia.

En el 2018 se realizó la apropiación de este rubro por US\$ 5.162 correspondiente a la utilidad del ejercicio fiscal 2017, mediante Acta de Accionistas de fecha 15 de Marzo de 2018.

**11. Impuesto a la renta**

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del ejercicio	12.646	7.786
15% Participación a trabajadores	(1.897)	(1.168)
	10.749	6.618
<b>Partidas conciliatorias</b>		
Más gastos no deducibles	6.704	-
Utilidad Gravable	17.453	6.618
<b>22% Impuesto a la renta</b>	3.840	1.456
Anticipo de Impuesto a la renta	(1) -	-

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

- (1) Conforme al artículo 76 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, indica que: “Las sociedades recién constituidas, las inversiones nuevas reconocidas de acuerdo al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, las personas naturales obligadas a llevar contabilidad y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial”; y en efecto de que Invermishili S.A. fue constituida en el año 2014, se encuentra exonerada del pago de anticipo de Impuesto a la Renta.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún ejercicio.

**12. Ingresos**

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arriendos 12%	132.513	123.450
Servicios Administrativos	6.978	1.379
Alícuotas mantenimiento 12%	32.713	34.200
Alícuotas mantenimiento 0%	1.617	1.463
<b>Total</b>	<u>173.821</u>	<u>160.492</u>

**13. Gastos Operacionales**

Conformado por:

	<u>US\$</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Gastos Operacionales</b>		
Otros Gastos de Personal	14.109	13.561
Mantenimiento y Reparaciones	21.434	9.306
Honorarios Profesionales	35.017	41.505
Seguridad y Vigilancia	35.687	35.687
Impuestos y Contribuciones	2.361	917
Depreciaciones	48.798	48.798
Otros gastos menores	5.666	2.932
<b>Total</b>	<u>163.072</u>	<u>152.706</u>

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

**14. Transacciones con partes relacionadas**

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantenía los siguientes saldos con partes relacionadas:

		<u>US\$</u>	
<u>Cuentas por Pagar</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alessa S.A.	(Nota 6)	8.584	13.561
Accionistas	(Nota 6)	1.046.034	1.150.681

Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, se han realizado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

		<u>US\$</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Pagos por Rembolsos de Gastos</u>			
Alessa S.A.		14.109	-
<b>Total</b>		<u>14.109</u>	<u>-</u>
<u>Pago de préstamos</u>			
Accionistas		100.000	-
<b>Total</b>		<u>100.000</u>	<u>-</u>

**15. Nueva Normatividad Relevante**

**2018**

- Mediante Registro Oficial N° 312 del 24 de agosto del 2018, se publica el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se define para efectos tributarios la Actividad empresarial.
- Se define Exportador habitual.
- Se define Debida diligencia tributaria.
- Se establecen los criterios para establecer la Residencia fiscal de sociedades.
- Se establecen condiciones para la exoneración del pago de impuesto a la renta para microempresas.
- Se definen transacciones inexistentes.
- Se aclara la deducibilidad de provisiones de años anteriores.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

- Se reforman algunos aspectos de los gastos personales deducibles.
- Se reconoce el derecho a solicitar la devolución del anticipo mayor al impuesto a la renta.

Mediante Registro Oficial N° 309 del 21 de agosto del 2018, Primer Suplemento, se publica la Ley Orgánica para el fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

De esta ley se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- 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% de aquellos efectuados por conceptos de sueldos y salarios.
- Además beneficiarse con la remisión del 100% de los intereses, recargos de pago a créditos solicitados y multas, aquellos contribuyentes que estén en mora con el Servicio de Rentas Internas al 2 de abril de 2018. Además, con el cumplimiento de las condiciones determinadas en la presente ley, los contribuyentes se podrán acoger al saneamiento de valores que componen la matriculación vehicular, infracciones de tránsito, obligaciones aduaneras, impuestos vehiculares, IESS, servicios básicos, créditos educativos y becas, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, intereses generados por responsabilidad civil y multas por la Contraloría General del Estado.
- Los usuarios que requieran beneficiarse de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos correspondientes a obligaciones fiscales y tributarias tienen un plazo de 90 días (desde la publicación de la ley) para pagar la totalidad del capital adeudado. Si no cuentan con aquella capacidad de pago, se otorgará un plazo máximo de 2 años para el cumplimiento.
- En cuanto a la atracción de inversión privada, se establece la exoneración del Impuesto a la Renta por 12 años para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados contados desde el primer año que se generen impuestos. Para las inversiones dentro de las zonas urbanas de Quito y Guayaquil se realizará la exoneración del impuesto por 8 años. Es importante destacar que esta exoneración será aplicable a las sociedades nuevas o ya existentes siempre y cuando generen empleo neto.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para nuevas inversiones productivas con contratos de inversión por concepto de importaciones de bienes de capital y materia prima indispensable para el negocio, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, a favor de personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.
- Los proyectos de vivienda de interés social es decir viviendas con un precio de venta hasta US\$ 40.000 calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, gozarán de los beneficios e incentivos como devolución del IVA sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto, tarifa de 0% de IVA en servicios de construcción.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

Así mismo, estos beneficios se extenderán también a las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de construcción de vivienda de interés social, debidamente calificados.

**2017**

- Mediante Registro Oficial N° 150 del 29 de diciembre del 2017, Segundo Suplemento, se publica la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

De esta ley se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Incremento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28% (con aplicación para el 2018).
- Exoneración del pago del impuesto a la renta, por 3 años, para nuevas microempresas, a partir del año en que generen ingresos operacionales.
- Rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Modificación de las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Se deberá informar anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo a los propietarios legales y a los beneficiarios efectivos de las compañías constituidas en el Ecuador.
- El dinero electrónico será operado por las entidades del sistema financiero nacional.

**16. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, fueron aprobados mediante Acta de Accionistas de Marzo 15 de 2019.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, se encuentran aprobados mediante Acta de Accionistas de Marzo 15 de 2018.

**INVERMISHILI S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre del 2018 y 2017**

---

**17. Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros Abril 26 del 2019 y Abril 17 del 2018 respectivamente, no se han producido eventos importantes, que en opinión de la administración de la compañía amerite su revelación.

---