



# **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

Informe sobre el examen  
de los estados financieros

Año terminado al  
31 de diciembre de 2018

**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Accionistas  
**INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**  
Quito, Ecuador

**Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES).

**Base de opinión:**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

**Asuntos clave de auditoría:**

4. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. No hemos identificado asuntos clave que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) • [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 2256814 • E-mail [pkfuio@pkfecuador.com](mailto:pkfuio@pkfecuador.com)  
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas correspondientes de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



**Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:**

5. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
7. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:**

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:
  - 9.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
  - 9.2. Obtuimos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
  - 9.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- 9.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, no existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 9.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
10. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:**

11. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

*PKFECUADOR & Co.*

25 de abril de 2019  
Guayaquil, Ecuador



Manuel García Andrade  
Superintendencia de Compañías,  
Valores y Seguros No.02

**INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

**ESTADOS SOBRE LA SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en US Dólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
<b><u>ACTIVOS</u></b>		
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota F)	25,015	32,609
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	1,300	1,300
Activos por impuestos corrientes (Nota G)	5,014	12,866
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>30,029</b>	<b>46,775</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>		
Construcciones en curso (Nota H)	3,251,327	4,698,054
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>3,251,327</b>	<b>4,698,054</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>3,281,356</b>	<b>4,744,829</b>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>		
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Obligaciones con instituciones financieras	611,913	
Cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota I)	32,471	39,493
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota N)	3,251,329	4,152,788
Otras cuentas por pagar no relacionadas	11,144	
Otras obligaciones corrientes (Nota J)	18,631	13,215
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<b>3,302,431</b>	<b>4,828,553</b>
<b>PATRIMONIO (Nota K)</b>		
Capital social	10,000	10,000
Resultados acumulados	(31,075)	(93,724)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<b>(21,075)</b>	<b>(83,724)</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>3,281,356</b>	<b>4,744,829</b>

Ing. Fernando Carrillo Miño  
Representante Legal

CPA. María del Carmen Calvopiña  
Contador General

**INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en US Dólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota L)</b>	1,769,425	50,208
<b>COSTO DE VENTA</b>	<u>1,449,659</u>	_____
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	319,766	50,208
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota M)</b>	<u>236,364</u>	<u>108,858</u>
<b>PÉRDIDA (UTILIDAD) OPERACIONAL</b>	83,402	(58,650)
<b>OTROS INGRESOS</b>	279	25,949
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	83,681	(32,701)
Impuesto a la renta		
Corriente (Nota O)	<u>21,032</u>	_____
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<u>62,649</u>	<u>(32,701)</u>



Ing. Fernando Carrillo Miño  
Representante Legal



CPA. María del Carmen Calvopiña  
Contador General

INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIOAÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en US Dólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Resultados acumulados</b>
Saldo al 01 de enero 2017	10,000	(61,023)
Pérdida del ejercicio		(32,701)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,000	(93,724)
Utilidad del ejercicio		62,649
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>10,000</u>	<u>(31,075)</u>



Ing. Fernando Carrillo Miño  
Representante Legal



CPA. María del Carmen Calvopiña  
Contador General

**INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	1,770,368	58,920
Efectivo pagado a proveedores	(1,711,595)	(133,813)
Otros ingresos	279	25,949
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE</b>	<b>59,052</b>	<b>(48,944)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Construcciones en curso	1,446,727	(80,278)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE</b>	<b>1,446,727</b>	<b>(80,278)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Obligaciones con instituciones financieras, neto	(611,913)	(348,336)
Préstamos con relacionadas	(901,459)	453,600
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE</b>	<b>(1,513,372)</b>	<b>105,264</b>
<b>DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>(7,593)</b>	<b>(23,958)</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>32,609</b>	<b>56,567</b>
<b>SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>25,016</b>	<b>32,609</b>



Ing. Fernando Carrillo Miño  
Representante Legal



CPA. María del Carmen Calvopiña  
Contador General

**INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	<b>Años terminados al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>	83,681	(32,701)
Cambios de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	1,300	16,677
Activos por impuestos corrientes	(357)	(7,965)
Cuentas y documentos por pagar, neto	(7,022)	(24,615)
Otras obligaciones corrientes	(18,550)	(340)
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (USADO) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>59,052</b>	<b>(48,944)</b>



Ing. Fernando Carrillo Miño  
Representante Legal



CPA. María del Carmen Calvopiña  
Contador General

**INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en US Dólares)

**A. INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.:**

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito, mediante escritura pública celebrada el 18 de junio de 2014 y fue inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 24 de julio del mismo año.

El objeto social de la Compañía es la compraventa, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y vivienda, edificios no residenciales, e incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, incluyendo el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar; y promoción de proyectos de construcción para su posterior explotación.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 12 de abril de 2019 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN Y POLITICAS CONTABLES :**

A continuación, se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros adjuntos:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos, que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico: los activos se registran por el valor del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al valor de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

## **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

### **C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

A continuación mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

**Efectivo y equivalentes al efectivo:** Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición

**Activos financieros:** Los activos financieros comprenden de las cuentas por cobrar a clientes. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a doce meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación.

Las cuentas por cobrar clientes se derivan de aquellos montos adeudados por la venta de productos en el curso normal de sus operaciones.

**Cuentas por cobrar no relacionados:** Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

**Cuentas por pagar a proveedores:** Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

**Otras obligaciones corrientes:** Comprenden obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

**Construcciones en curso:** Se registran todos los costos incurridos en el desarrollo del proyecto; estos costos se cierran por la culminación de las obras en proceso y en ese momento se transferirán a la cuenta de inventarios.

**Reconocimiento de ingresos:** Los ingresos se miden al valor de la contraprestación recibida o por recibir, considerando descuento y otras deducciones comerciales.

**Costo de ventas:** Se reconoce cuando se prestan los servicios y se consumen los bienes, con relación a los ingresos asociados.

## **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

### **C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:** (Continuación)

**Impuesto a la renta corriente:** El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositivas del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que excede el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

**Modificaciones a las Normas Internacionales de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES):** No se han emitido nuevos pronunciamientos de las NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad espera comenzar su próxima revisión completa a principios del 2019.

### **D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

### **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

#### **D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

La administración de la Compañía estima q a la fecha de los estados financieros no existen partidas que necesiten estimaciones contables.

#### **E. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	25,015		32,609	
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por cobrar clientes		1,300		
<b>Total activos financieros</b>	<b>25,015</b>	<b>33,909</b>		
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Obligaciones con instituciones financieras		611.913		
Cuentas y documentos por pagar proveedores	32,471		39,493	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	3,251,329		4,152,788	
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>3,283,800</b>		<b>4,804,194</b>	

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar clientes y cuentas por pagar proveedores y relacionados y obligaciones con instituciones financieras, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

#### **F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Caja		19,680
Bancos locales	(1)	25,015
Inversiones temporales		3,860
		9,069
	<b>25,015</b>	<b>32,609</b>

(1) Corresponde a saldo conciliado mantenido en la cuenta corriente 1053302007 en el Banco de la Producción-Produbanco S.A.

#### **G. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Retención en la fuente	(1)	7,852
Crédito tributario IVA		5,014
	<b>5,014</b>	<b>12,866</b>

(1) Corresponde a retenciones en la fuente de impuesto a la renta.

**INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.****H. CONSTRUCCIONES EN CURSO:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Honorarios profesionales	498,367	729,413
Impuestos y tasas	19,948	30,027
Publicidad y propaganda	9,095	13,690
Construcciones	(1) 2,320,377	3,095,479
Terreno	(2) 403,540	829,445
	<b><u>3,251,327</u></b>	<b><u>4,698,054</u></b>

(1) Comprende lo siguiente:

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fondo rotativo de construcción	589,849	774,990
Hierro estructural	184,409	277,585
Hormigón	133,534	201,005
Instalación eléctrica	212,768	270,796
Ventanas	299,303	299,304
Ascensores	78,840	118,675
Seguridad industrial		72,366
Impuesto al Valor Agregado en costos	298,780	318,239
Alquiler de equipo de obra	43,473	65,438
Muros anclados	45,948	69,164
Porcelanatos	42,291	65,179
Viguetes y bovedillas	44,980	67,706
Otros	346,202	495,032
	<b><u>2,320,377</u></b>	<b><u>3,095,479</u></b>

(2) Corresponde al lote de terreno número ocho, ubicado en la Av. Francisco de Orellana y Calle San Ignacio, Parroquia la Floresta, Quito, Pichincha, adquirido por la Compañía según Escritura de Compraventa de fecha 15 de octubre de 2014.

**I. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2017</b>	<b>2017</b>
Proveedores locales	32,471	39,493
	<b><u>32,471</u></b>	<b><u>39,493</u></b>

**J. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	4,002	8,466
IVA en ventas	5,253	5,641
Retenciones de IVA	(3,447)	(892)
Impuesto a la renta por pagar	12,823	
	<b><u>18,631</u></b>	<b><u>13,215</u></b>

**INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

**K. PATRIMONIO:**

**Capital social:** Representan 10,000 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

**Resultados acumulados:** La ley Orgánica de Régimen Tributario Interno permite permitir la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo el 25% de dichas ganancias.

**L. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Arriendos	4,425	50,208
Venta de bienes	(1) 1,765,000	
	1,769,425	50,208

(1) Corresponde a la venta de oficinas 12, 21, 22, locales 1 y 2, jardín privado, bodegas 1, 3, 4, 7, 19, 20, 21, 23, y estacionamientos 18 al 22, 26, 27, 29 al 35, 74, 78 al 81, 90 al 93, inmuebles que forman parte del edificio "Torre San Ignacio" ubicado en la calle San Ignacio y Avenida Francisco de Orellana, de la parroquia La Floresta, cantón Quito, provincia de Pichincha.

**M. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	<b>Años terminados al</b>	
	<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Honorarios gerencia	8,000	3,000
Honorarios contables	10,610	2,833
Comisiones	1,142	2,011
Alícuotas condominio	5,820	20,049
Intereses	(1) 99,155	74,923
Contribución	12,885	2,441
Otros	(2) 98,752	3,601
	236,364	108,858

(1) Comprende principalmente la liquidación de intereses bancarios por US\$85,502.

(2) Comprende pagos de comisiones por la venta de oficinas, bodegas, y parqueaderos por parte de la compañía Inmolacoruna.

### **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

#### **N. SALDOS Y TRANSACCIONES CON RELACIONADAS:**

A continuación el detalle de los saldos con compañías relacionadas, todas locales:

<b>Cuentas por pagar corrientes:</b>	<b>Transacción</b>	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ximena Santamaría	Préstamos	142,500	142,500
Fernando Carrillo	Préstamos		416,074
Carlos Sarzosa	Préstamos		440,372
Juan Esteban Bluhm	Préstamos	597,929	681,830
María José Andrade	Préstamos	626,249	539,541
Julieta Troya	Préstamos	616,777	619,834
Inmobiliaria Andina	Préstamos	618,748	699,687
Mario Ponce L.	Préstamos	635,622	478,508
Luis Calero	Préstamos	13,503	134,442
		<u>3,251,329</u>	<u>4,152,788</u>

Las cuentas y documentos por pagar entre relacionadas no mantienen términos ni condiciones establecidos formalmente a través de contratos u otros documentos escritos.

A continuación el detalle de las transacciones con partes relacionadas, todas locales:

<b>Incremento aporte socios</b>	<b>Transacción</b>	<b>Años terminados al</b>	
		<b>31/12/2018</b>	<b>31/12/2017</b>
Ximena Santamaría	Préstamo		8,500
Fernando Carrillo	Préstamo		56,878
Carlos Sarzosa	Préstamo		66,226
Juan Esteban Bluhm	Préstamo		112,191
María José Andrade	Préstamo	86,708	30,110
Julieta Troya	Préstamo		82,347
Inmobiliaria Andina	Préstamo		100,642
Mario Ponce L.	Préstamo	157,114	
Luis Calero	Préstamo		2,165
		<u>165,792</u>	<u>459,059</u>

#### **O. IMPUESTO A LA RENTA:**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Perdida Contable	83,681	(32,701)
Más: Gastos no deducibles	446	
Base imponible para cálculo de Impuesto a la Renta	84,127	(32,701)
Impuesto a la renta causado	<u>21,032</u>	

#### **P. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

## **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

### **Q. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprendga de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
  - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
  - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
  - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
  - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
  - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinvertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).

## **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

### **R. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

#### **Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:**

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años.

El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.

## **INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.**

### **P. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

#### *Precios de transferencia:*

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

**INTORRESCORP SAINT IGNACIO S.A.****P. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

**Q. PRINCIPALES CONTRATOS O ACUERDOS:**

El día 28 de febrero de 2018, se celebra el contrato de compraventa entre las partes el señor Carrillo Miño Guillermo Fernando representante de la Compañía Intorrescorp Saint Ignacio S.A. y el señor Arosemena merino José Antonio - en calidad de representación de LATINA SEGUROS, convienen en celebrar el presente contrato de compraventa de oficinas, bodegas, y parqueaderos por un valor de 1,765,000.

**R. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte integrante de un Grupo Económico, no tiene obligación de presentar estados financieros consolidados, según la normativa y el artículo tercero de la Resolución indicada.

**S. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.