

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Esberdinmob Cía. Ltda. (la Compañía) fue constituida el 2 de octubre de 2014 en la ciudad de Cuenca – Ecuador mediante escritura pública celebrada en la notaría novena del Cantón Cuenca e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 9950 el 6 de noviembre de 2014.

Su actividad económica principal es la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como: edificios de departamentos, viviendas, edificios no residenciales y terrenos.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la provincia del Azuay, cantón Cuenca parroquia Yanuncay, calle del Retorno s/n y Diego Velásquez (sector tres puentes). Sus participaciones no cotizan en el Mercado de Valores

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros individuales adjuntos fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008.

Los estados financieros adjuntos fueron aprobados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Socios de la misma.

Bases de medición

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requieren que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

Nuevas normas

Las siguientes NIIF y NIC revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIC 7 (modificaciones)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
NIC (modificaciones) 12	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017

Las siguientes NIIF y NIC, modificaciones y nuevas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2018; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 9 (nueva)	Instrumentos financieros; reemplaza a la NIC 39	1 de enero de 2018
NIIF 15 (nueva)	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 (nueva)	Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 2 (modificación)	Aclaran sobre los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
NIC 28 y NIIF (modificación) 10	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

Activos y pasivos financieros

Activos financieros: Son reconocidos por la Compañía aquellos activos corrientes tales como inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, préstamos a particulares, empleados, partes relacionadas, y anticipo a proveedores.

Las cuentas por cobrar son activos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable cuando la Compañía emite la factura por la venta de bienes y servicios, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

La compañía está expuesta principalmente a los riesgos de: 1) Crédito, 2) Liquidez, y 3) Operacional, cuya gestión está expuesta en la nota 16 "gestión de riesgo financiero".

Pasivos financieros: La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos, cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

Deterioro

Los activos financieros son evaluados al 31 de diciembre de cada año para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía registra anualmente provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Determinación del valor razonable

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación en los estados financieros.

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero se determina utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo y equivalentes

Incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras, y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Propiedades de inversión

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 ganancias y pérdidas de la venta de una propiedad de inversión son determinadas comparando el precio de la venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados.

Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados fluya hacia la Compañía. Los costos de mantenimiento y otros asociados con los inmuebles son registrados en resultados cuando se realizan o conocen.

Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, y c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar a una tasa antes de impuesto que refleja la valoración actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como un costo financiero.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, considerando los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes. Cuando la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota, no se reconocen activos ni pasivos contingentes.

Capital social

Las participaciones ordinarias (única clase de participaciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de participaciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Reconocimiento de ingresos ordinarios

Servicios vendidos: Los ingresos provenientes de la venta de servicios en el curso de las actividades ordinarios son reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y neta de devoluciones, descuentos comerciales y de impuestos.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos, beneficios y el importe de los ingresos pueden valorarse con fiabilidad.

Ingresos por arriendo de propiedades de inversión: Los ingresos por arriendo de la propiedad de inversión son reconocidos como ingreso por el método de línea recta de acuerdo al plazo del contrato de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Costos financieros

El gasto por interés es reconocido usando el método del devengado, los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la renta corriente: Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto a la renta diferido: Cuando aplica es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos. El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la Ley a la fecha del estado de situación financiera.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.

Participación de los trabajadores en las utilidades

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisionó al cierre del ejercicio económico el 15% sobre la utilidad contable por participación laboral en las utilidades anuales.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****Cambios en el poder adquisitivo de la moneda**

El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	-0,20%

4. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo representa fondos en la cuenta corriente mantenidos en el Banco Pichincha C. A.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a cuentas por cobrar por arriendo de terreno a la EMOV EP.

6. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos y pagos anticipados están conformados como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Anticipo a proveedores	0	176
Crédito tributario I. R.	1.865	1.053
Crédito tributario IVA	<u>0</u>	<u>88</u>
Total	<u>1.865</u>	<u>1.317</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a un terreno ubicado en el sector de Balzay, parroquia San Joaquín del cantón Cuenca, su área aproximada es 31.087 m² y será destinado para un proyecto de urbanización.

El inmueble fue transferido a la Compañía mediante "escritura pública de aumento de capital con aporte de bienes inmuebles" suscrita el 31 de julio de 2015, en la cual los socios aportaron en partes iguales la suma de USD 3.110.000 para futuras capitalizaciones y la diferencia de USD 890.000 será cancelado directamente por la

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Compañía a los propietarios anteriores, Sr. Claudio Ugarte Andrade y Sra. Cecilia Coello Ramírez (notas 9 y 11).

8. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los proveedores y cuentas por pagar están convenidos como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Cuentas por pagar		3	1.134
Partes relacionadas	(nota 14)	<u>59,301</u>	<u>44,301</u>
Total		<u>59.304</u>	<u>45.435</u>

9. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a la deuda que mantiene la Compañía con los Señores Claudio Ugarte Andrade y Gladys Coello Ramírez por la compra del terreno descrito en la nota 7, vence en un plazo de tres años contados a partir del 31 de julio de 2015, fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de USD 600, conformado por participaciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una.

11. APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

Corresponde al aporte de los tres socios en partes iguales, producto de la transferencia del bien inmueble a la Compañía (nota 7).

12. VENTAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a facturas por el arriendo ocasional del terreno ubicado en Balzay, parroquia San Joaquín.

13. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante el año 2017 y 2016, fueron causados como sigue:

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Impuestos, tasas y contribuciones	15.537	15.208
Honorarios profesionales	850	1.700
Notarios y registradores	629	44
Comisiones bancarias	4	49
Mantenimiento y reparaciones	0	1.000
Otros gastos	<u>481</u>	<u>341</u>
Total	<u>17.501</u>	<u>18.342</u>

14. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el año 2017 y 2016, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros y se detallan a continuación:

	Tipo de relación	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por pagar</u>		(US dólares)	
Esteban Abad Sarmiento	Socio - Presidente	19.767	14.767
Bernardo González Merino	Socio	19.797	14.767
Diego León Cherres	Socio	<u>19.767</u>	<u>14.767</u>
Total	(nota 8)	<u>59.301</u>	<u>44.301</u>

15. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía considera que no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2017.

16. GESTIÓN DE RIESGO

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros; si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

La Administración de la Compañía revela que los riesgos anteriormente citados son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicables en su totalidad como se indica a continuación:

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Riesgo de mercado.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran los siguientes tres tipos de riesgo:

Riesgo de la tasa de interés.- la Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

Riesgo del tipo de cambio.- la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

Riesgo de precios.- los precios se han mantenido estables durante los últimos años y no se espera incrementos significativos durante el próximo año.

Riesgo de crédito.- es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera. Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona de acuerdo a la política corporativa.

Riesgo de liquidez.- es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

El índice de liquidez del 0,16% (0,28% en el 2016) refleja que existen activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes. Es política de la Compañía mantener índices de liquidez adecuados para cubrir sus obligaciones corrientes en forma oportuna y sin costos adicionales a los pactados.

Al 31 de diciembre de 2017, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros sobre la base de pagos contractuales no descontados, es el siguiente:

	0 - 30	31 - 90	91 - 360	> 360	Total
	(US dólares)				
Activos financieros					
Efectivo	1.037				1.037
Cuentas y doc. por cobrar	6.706				6.706
Total activos financieros	7.743	0	0	0	11.622
Pasivos financieros					
Proveedores y ctas por pagar	59.304				59.304
Cuentas por pagar				855.000	855.000
Total pasivos financieros	59.304	0	0	855.000	914.304

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

17. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 16 de marzo de 2018 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 o que requieran ajustes o revelación.
