

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

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 fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 06.Q.ICI.004, emitida por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto de 2006, y publicada en el Registro Oficial No. 348 el 4 de septiembre de 2006; y en la Resolución No. SC. G.ICI.CPAIFRS.11.03 del 15 de marzo de 2011 publicada en el Registro Oficial No. 419 del 4 de abril de 2011.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados 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 preparación

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico; el costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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).

Uso de estimaciones y juicios

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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

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 normas revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2018:

<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 2 (modificación)	Aclara 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

Las siguientes normas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2019; 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 16 (nueva)	Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 (nueva)	Contratos de seguro	1 de enero de 2021
NIC 28 y NIIF 10 (modificación)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

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, partes relacionadas, y anticipo a proveedores.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

La Compañía está expuesta principalmente a los riesgos de: 1) Crédito, 2) Liquidez, y 3) Operacional, cuya gestión está expuesta en la nota 17 "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.

Determinación del valor razonable: Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos 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

Representa los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras.

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.

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

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

Los ingresos provenientes del arriendo de su inmueble se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos, beneficios y el importe de los ingresos pueden valorarse con fiabilidad.

Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos al costo histórico 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.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y por 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 25% sobre las utilidades gravables.

Impuesto a la renta diferido: Es reconocido sobre las diferencias temporarias 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.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES**
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

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 temporarias 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.

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>
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	- 0,20%
2018	0,27%

4. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo representa fondos en la cuenta corriente mantenidos en el Banco Pichincha C. A.

5. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los impuestos y pagos anticipados están conformados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Crédito tributario I. R.	7.610	1.865
Crédito tributario IVA	<u>1.189</u>	<u>0</u>
Total	<u>8.799</u>	<u>1.865</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a un terreno ubicado en el sector de Balzay, parroquia de 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 Compañía a los propietarios anteriores, Sr. Claudio Ugarte Andrade y Sra. Cecilia Coello Ramírez (notas 9 y 11).

7. PROVEEDORES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los proveedores y cuentas por pagar están convenidos como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
Cuentas por pagar		11.621	3
Partes relacionadas	(nota 15)	<u>64.301</u>	<u>59.301</u>
Total		<u>75.922</u>	<u>59.304</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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, cuyo vencimiento original fue de tres años a partir del 31 de julio de 2015, fecha de inscripción de la escritura pública en el Registro de la Propiedad. El 3 de julio de 2018 las partes suscriben un nuevo acuerdo privado para la cancelación de la obligación, considerando un plazo adicional de dos años y estableciendo una tasa de interés variable anualmente; para el año 2018 la tasa de interés se fijó en el 4,33%.

9. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

10. 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).

11. VENTAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, corresponde a facturas por el arriendo operativo del terreno ubicado en Balzay, parroquia de San Joaquín.

ESBERDINMOB CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017****12. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Los gastos de administración durante los años 2018 y 2017, fueron causados como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(US dólares)	
Impuestos, tasas y contribuciones	23.329	15.537
Honorarios profesionales y asesorías	14.336	850
Notarios y registradores	25	629
Comisiones	4.537	4
Otros gastos	<u>109</u>	<u>481</u>
Total	<u>42.336</u>	<u>17.501</u>

13. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a los intereses pagados por la deuda pendiente por la compra del bien inmueble descrito en la nota 8.

14. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía registró la provisión para el pago del impuesto a la renta anual por el período que terminó el 31 de diciembre de 2018, de la siguiente manera:

	(US dólares)
Utilidad contable	6.488
(+) partidas conciliatorias, netas	(<u>1.622</u>)
Base imponible para impuesto a la renta	4.866
Impuesto a la renta corriente	<u>1.070</u>
Crédito tributario años anteriores	<u>1.865</u>
Retenciones del año actual	<u>6.816</u>

15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2018 y 2017, 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>2018</u>	<u>2017</u>
		(US dólares)	
<u>Cuentas por pagar</u>			
Esteban Abad Sarmiento	Socio - Presidente	21.434	19.767
Bernardo González Merino	Socio	21.434	19.767
Diego León Cherres	Socio - Gerente	<u>21.433</u>	<u>19.767</u>
Total	(nota 7)	<u>64.301</u>	<u>59.301</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

16. 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 2018.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2018.

17. 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:

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 de 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 crédito.- Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero, o contrato comercial.

La Compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus servicios se realicen a clientes con un adecuado historial crediticio; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna.

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 que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

El índice de liquidez del 0,13 (0,16 en el 2017) refleja que hay 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 2018, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros sobre la base de pagos contractuales no descontados, es el siguiente:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**

	0 - 30	31 - 90	Activos financieros		
			91 - 360	> 360	Total
			(US dólares)		
Efectivo y equivalentes	609				609
Cuentas y docs. por cobrar	<u>1.189</u>	<u>7.610</u>			<u>8.799</u>
Total activos financieros	<u>1.798</u>	<u>7.610</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>9.408</u>
Proveedores y ctas. por pagar	78.887				78.887
Cuentas por pagar				<u>830.000</u>	<u>830.000</u>
Total pasivos financieros	<u>78.887</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>830.000</u>	<u>908.887</u>

18. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 15 de febrero de 2019 (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 2018 o que requieran ajustes o revelación.