

**COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

**NOTA 01. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA.**

**1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES**

La Compañía **COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.**, fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Tercera del Distrito Metropolitano del Cantón Quito, el 23 de octubre de 2014, inscrita el 05 de noviembre de 2014 en el Registro Mercantil del Distrito Metropolitano del Cantón Quito bajo el número 4809.

Su objetivo principal son compras, ventas, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados tales como: Edificios de Apartamentos, viviendas, y edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, **COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.**, no registra personal.

Mediante resolución No. **SC.DSC.G.13.014** de fecha 02 de diciembre de 2013, se expidió el "Reglamento de funcionamiento de las compañías que realizan actividad inmobiliaria". Con resolución No. **SC.DSC.G.14.002** de fecha 14 de febrero de 2014 expidió ciertas reformas al reglamento. Entre los requerimientos de este reglamento, se prevé que operar proyectos inmobiliarios se constituya un Fideicomiso para que administre los valores recibidos por los promitentes compradores. Los proyectos actuales iniciaron su construcción antes de la fecha de vigencia del reglamento.

**1.2. INFORMACIÓN GENERAL**

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en Quito, en la calle Moreno Bellido 200 y Av. Amazonas.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

### **1.3 DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO CON NIIF**

Los estados financieros de la Compañía COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A., han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2017, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 (incluyendo los saldos que se presentan para fines de comparación) fueron aprobados y autorizados para su emisión por parte de la Gerencia General el 28 de febrero de 2018.

## **NOTA 02. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

### **2.1 Bases de preparación**

En las notas que se detallan a continuación se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2017. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo o valor de realización (inventario) y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.18 y 2.19.

### **2.2 Hipótesis de Negocio en Marcha**

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención

ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

### **2.3 Reclasificaciones Significativas**

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

### **2.4 Cuentas por cobrar a Clientes**

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos.

La cartera de créditos se clasifica en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **2.6 Activos clasificados como mantenidos para la venta**

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

## **2.7 Equipos**

### **2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

### **2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

### **2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipo	10
Muebles y equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

#### **2.7.4 Retiro o venta de equipos**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

### **2.8 Instrumentos Financieros**

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

#### **Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros**

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

#### **Medición posterior de instrumentos financieros**

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros al valor razonable contra los resultados
- Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento
- Préstamos y cuentas por cobrar y pagar
- Activos financieros disponibles para la venta

#### *Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento*

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y plazo de madurez fija, diferentes a préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican en esta categoría si la Compañía tiene la intención y habilidad de mantenerlas hasta la madurez.

Las inversiones hasta el vencimiento son medidas en forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Si hay evidencia objetiva de que la inversión se ha deteriorado, determinada por una calificación de riesgo de crédito externa, el activo financiero es medido al valor presente de los flujos de caja estimados. Cualquier cambio en el valor en libros de la categoría, incluyendo, pérdidas por deterioro, son reconocidos en las pérdidas y ganancias.

#### Préstamos y cuentas por cobrar.

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están registrados en mercados de valores activos. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la compañía y las cuentas por cobrar comerciales caen dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar individualmente significativas se consideran para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos.

Dentro de estas categorías, las cuentas por cobrar comerciales son montos debidos por los clientes por los servicios prestados o mercadería recibida en el curso ordinario de las operaciones. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando una tasa de descuento adecuada. Si el vencimiento de los cobros es mayor a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

#### Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía son préstamos por pagar con intereses, cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar con los socios. Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

#### **Desreconocimiento**

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos

y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es desreconocido cuando está extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

### **Presentación**

Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

## **2.9 Proveedores Nacionales**

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## **2.10 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

### **2.10.1. Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### **2.10.2. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

### **2.10.3. Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro

inicial de una combinación de negocios. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

## **2.11 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea 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 periodo, 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.

## **2.12 Beneficios a empleados**

### **2.12.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del periodo en que se producen.

### **2.12.2 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 las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

## **2.13 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.

### **2.13.1 Inmuebles para la venta**

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por venta de inmuebles son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

- En el periodo en el cual ocurren la venta, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute del inmueble; con base en tarifas acordadas bilateralmente según.
- El importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

### **2.14 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

### **2.15 Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

### **2.16 Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros

clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar a clientes y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

### **2.16.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.16.4), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

### **2.16.2 Cuentas por cobrar a Clientes**

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.4.

### **2.16.3 Activos financieros disponibles para la venta**

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

### **2.16.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios

en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

#### **2.16.5 Baja de un activo financiero**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

### **2.17 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

#### **2.17.1 Pasivos financieros**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

#### **2.17.2 Baja de un pasivo financiero**

La Compañía da de baja un pasivo financiero sí, y sólo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

## 2.18 Reformas Tributarias Aplicables Año 2018.

El 29 de diciembre de 2017 mediante LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, publicada en el R.O. Segundo Suplemento No. 150, se realizan reformas a la siguiente normativa:

- Art. 1 Ley de Régimen Tributario Interno
- Art. 2 Ley Reformativa para la Equidad Tributaria
- Art. 3 Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- Art. 4 Código Tributario
- Art. 5 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas
- Art. 6 Ley de Compañías
- Art. 7 Código Orgánico Monetario y Financiero
- Art. 8 Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria
- Art. 9 Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos
- Art. 10 Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas
- Art. 11 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública
- Art. 12 Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica
- Art. 13 Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial
- Art. 14 Código Orgánico Integral Penal
- Art. 15 Ley Orgánica para la Reestructuración de las Deudas de la Banca Pública, Banca Cerrada y Gestión del Sistema Financiero Nacional y Regímenes de Valores
- Art. 16 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
- Art. 17 Ley Orgánica para Regulación de Créditos para la Vivienda y Vehículos Disposiciones: Generales, Transitorias, Derogatoria y Final

### 2.18.01 Principales Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

#### *Resumen de Cambios:*

- Incremento de la tarifa de IR al 25%. Aquellas sociedades con accionistas en países catalogados como paraísos fiscales o regímenes de menor imposición pagaran 3% más (28%).
- Exoneración del pago de impuesto a la renta por 3 años para nuevas microempresas que generen empleo y aporten valor agregado a sus procesos productivos.
- Las microempresas y exportadoras habituales pagaran el 22% de impuesto a la renta.

- Las microempresas podrán deducir una FBDIR al momento de determinar su impuesto a la renta.
- Se excluye del cálculo del anticipo por impuesto a la Renta los sueldos y salarios, 13º y 14º remuneración, aporte patronal.
- Devolución de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado siempre que se verifique el aumento de empleos. Recargo del 200% en caso de que se verifique defraudación tributaria.
- La reducción por reinversión del 10% se aplicará solo para exportadores habituales, empresas manufactureras y de turismo.
- Se elimina los 10 años para la deducibilidad de las provisiones por jubilación patronal y de desahucio; sólo el valor pagado sobre nuevas provisiones.
- Deducción adicional del 10% en adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria.
- Estarán obligados a llevar contabilidad las personas naturales que superen los US\$300,000 de ingresos brutos en el ejercicio fiscal anterior.
- La deducción de gastos personales, incluye también aquellos incurridos por los Padres que no perciban ingresos.
- Se establece la obligatoriedad del uso del sistema financiero en pagos de más de US\$ 1.000,00., (Bancarización – antes US\$ 5.000,00).
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.

### **2.19 Principales cambios de las NIIF año 2018.**

Las empresas tendrán que aplicar las dos Normas para los períodos de información que comiencen a partir del 1 de enero del 2018.

Ahora es un buen momento para recapitular los cambios que las Normas traerán y la gama de materiales útiles disponibles en el sitio web del IASB.

#### **➤ NIIF 9.-**

La NIIF 9 Instrumentos financieros, que sustituirá a la actual NIC 39, será de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. NIIF 9 es el resultado de un largo proyecto que se fue completando por fases que introduce diversas novedades, pero los cambios son muy significativos en 3 áreas:

- Clasificación y valoración de instrumentos financieros

- Deterioro de valor: Comentado en el artículo del Blog de Coordinadas “NIIF 9: Del modelo de pérdidas crediticias incurridas a las esperadas”
- Contabilidad de coberturas

Se trata de una norma altamente compleja, cuya implementación presenta un desafío importante para cualquier entidad. Más que cualquier otra norma, la NIIF 9 es altamente exigente con respecto a modelos cuantitativos y la capacidad de procesar datos.

La aplicación de NIIF 9 tendrá un impacto más generalizado y significativo en bancos, aseguradoras y otras entidades financieras, pero es un reto especialmente importante para las entidades no financieras.

Con carácter general, la NIIF 9 se aplicará de forma retroactiva, aunque no se exige re-expresar los periodos comparativos.

En este artículo nos referimos a la novedad sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros.

### *¿En qué se basa dicha clasificación y valoración?*

#### *Activos financieros*

La NIIF 9 introduce un nuevo enfoque de clasificación, basado en dos conceptos: Las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos y el modelo de negocio de la entidad.

La determinación de en qué medida los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, será más complicado en la medida en que sea más “sofisticado” el instrumento.

El término modelo de negocio se refiere al modo en que se gestionan grupos de activos financieros para lograr un objetivo de negocio concreto. Es una cuestión que debe ser observable a través de las actividades que lleva a cabo la entidad.

Parece que en las empresas no financieras esta evaluación puede ser relativamente sencilla, ya que comúnmente sus activos financieros se limitarán a cuentas por cobrar comerciales y depósitos bancarios que seguirán valorándose a coste amortizado. Por contra, las aseguradoras, bancos, fondos de inversión, etc, sí tendrán una labor compleja antes de la fecha de primera aplicación para entender el modelo de negocio.

La NIIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en el momento de su registro inicial en 3 categorías de valoración:

- coste amortizado,
- valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio)

➤ **NIIF 15.-**

La NIIF 15 reemplazará la NIC 18 Ingresos y la NIC 11 Contratos de Construcción. Establecerá un marco integral para determinar cuándo reconocer los ingresos y cuánto ingreso reconocer. Se espera que aumente la comparabilidad entre las empresas a través de sectores y mercados.

La NIIF 15 afectará a casi todas las empresas, ya que cubre los ingresos de todos los contratos con clientes, excepto los ingresos por arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros.

Los inversores deben encontrar información útil en las notas a los estados financieros de las compañías sobre el impacto esperado de un nuevo Estándar incluso antes de que las compañías apliquen esa Norma (esto es un requisito en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores). Para la NIIF 9, esto podría incluir información sobre la probabilidad de que las provisiones para pérdidas crediticias cambien y, para la NIIF 15, podría incluir información sobre los posibles efectos sobre la cantidad o momento del reconocimiento de los ingresos.

➤ **NIIF 16.-**

La nueva norma cambiará en gran medida el modelo contable que actualmente aplican los arrendatarios, así pues la NIIF 16 no tendrá efectos en la contabilidad de arrendador, no obstante en el caso de los arrendatarios va a tener un impacto muy relevante.

El tratamiento contable en los arrendamientos operativos dará un vuelco significativo ya que la **nueva norma NIIF 16** no considera la diferenciación entre los **arrendamientos financieros**, que son registrados en el balance, y los **arrendamientos operativos**, que aparecen hasta el momento en la cuenta de resultados o “fuera balance” y que se registran por su cuota mensual y no por sus cuotas futuras. El nuevo modelo, únicamente reconocerá que todos los arrendamientos, financieros u operativos, tengan la misma consideración que los **arrendamientos financieros** actuales y mostrando un activo (derecho del uso del bien) y un pasivo (cuotas futuras a pagar).

El cambio en el tratamiento contable va a ser importante para la mayoría de las sociedades que alquilan activos, ya que estos arrendatarios deberán incluir todos sus arrendamientos en sus balances. Así, la nueva definición de arrendamiento ya no se plantea si es fuera o dentro de balance y, en su defecto, se centra en qué cambios va a suponer en los ratios financieros, como va afectar y qué impacto va a tener para las partes interesadas o inversores.

¿Qué impactos va a tener la nueva norma? Para los arrendatarios, el nuevo contrato pasará a ser un pasivo y un activo al mismo tiempo, por lo que la nueva resolución va a significar un incremento en el tamaño del balance con nuevos activos pero a su vez con un aumento del endeudamiento financiero. El impacto contable de la nueva norma, no solamente va a tener un reflejo en el balance sino que se producirán cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En este caso, las empresas deberán aplicar un método de reconocimiento de gastos en la práctica totalidad de los contratos, aun cuando abonen rentas anuales constantes.

La **NIF 16**, básicamente pone fin a la venta con arrendamiento posterior como estructura de financiación fuera de balance. Así pues, si existe una venta se considerará un arrendamiento dentro del balance a coste, pero en caso contrario se deberá reconocerse a valor razonable. El pasivo por arrendamiento será el valor actual de las rentas por arrendamiento más el valor actual de los pagos esperados al final del arrendamiento y se incluirán los pagos basados en un índice o tasa.

### **NOTA 03. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

#### **3.1 Deterioro de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor

del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

### **3.2 Vida útil de equipos**

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de equipos y propiedad de inversión al final de cada período anual.

### **3.3 Valuación de los instrumentos financieros**

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

**NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo del año 2017 y 2016 es como sigue:

<b>BANCO:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares</b>
Caja	1.000,00	3.301,64
Banco Pacifico	931,81	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>1.931,81</b>	<b>3.301,64</b>

**NOTA 05. ACTIVOS FINANCIEROS**

Un resumen de activos financieros del año 2017 y 2016 es como sigue:

<b>DETALLE:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares</b>
Francisco Salazar	109.999,00	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>109.999,00</b>	<b>0,00</b>

**NOTA 06. COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

Un resumen de cuentas por cobrar y cuentas por pagar de compañías relacionadas, accionistas o relacionados que se generan por el giro de negocio de la empresa, es como sigue:

<b>NOMBRE:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares</b>
<b><i>Activo – Posición Corriente:</i></b>		
Joseph Samuel Schwarzkopf	27.000,00	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>27.000,00</b>	<b>0,00</b>
<b><i>Pasivo - Posición Corriente:</i></b>		
Recoleta	51.880,77	0,00
Plaza US (Atelier)	61.557,26	0,00
<b><i>Saldo al final del año</i></b>	<b><i>113.438,03</i></b>	<b><i>0,00</i></b>
<b><i>Pasivo - Posición NO Corriente:</i></b>		
Schwarzkopf Tommy Carlos Camilo	3.125,83	64.745,10
Yoo Quito	6.176,66	0,00
<b><i>Saldo al final del año</i></b>	<b><i>9.302,49</i></b>	<b><i>64.745,10</i></b>
<b>Saldo al final del año</b>	<b>122.740,52</b>	<b>64.745,10</b>

**NOTA 07. INVENTARIOS EN CURSO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 inventarios en curso se detallan a continuación:

En dólares:

<b>DETALLE:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares</b>
<i>Corriente:</i>		
Terreno (1)	0,00	756.000,00
Gastos Indirectos	0,00	4.780.919,84
Costo Edificio Terminado (2)	3.660.652,94	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>3.660.652,94</b>	<b>5.536.919,84</b>

(1) Corresponde a la adquisición de un terreno el 01 de diciembre de 2014, Ubicado en la calle Luxemburgo, parroquia Benalcazar del cantón Quito, por un valor de USD \$ 756.000,00, legalmente registrado en la Notaria Decima del mismo Cantón.

(2) Corresponde al Costo del Edificio Terminado. A la fecha del Informe, los inmuebles disponibles para la venta, son los siguientes:

<b>Propiedades para la Venta</b>	
1.	Oficina #1
2.	Departamento 35
3.	Departamento 75
4.	Departamento 85
5.	Departamento 95
6.	Departamento 105

**NOTA 08. ANTICIPO PROVEEDORES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el anticipo a proveedores incluye:

En dólares:

<b>DETALLE:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares</b>
Anticipos Varios Contratistas	3.200,90	105.049,01
Anticipo a Proveedores	0,00	140,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>3.200,90</b>	<b>105.189,01</b>

**NOTA 09. ACTIVOS INTANGIBLES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los activos intangibles incluye:

En dólares:

<b>DETALLE:</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares</b>
Plusvalía	20.804,00	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>20.804,00</b>	<b>0,00</b>

**NOTA 10. PRÉSTAMOS Y SOBREGIROS BANCARIOS L/P**

Las obligaciones con instituciones financieras al 2017 y 2016 se muestran anualmente:

**2017:**

Al 31 de diciembre de 2017, la empresa **COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.**, no posee obligaciones financieras con ninguna institución bancaria.

<b>CORRIENTE:</b>			
<i>Sobregiro Bancario Ocasional:</i>			
Banco Internacional	cta. 654323		78.833,41
<b>Saldo al final del año</b>			<b>78.833,41</b>

**2016:**

	<b>Fechas</b>	<b>Interés Anual</b>	<b>Deuda Total</b>
<b>CORRIENTE:</b>			
<i>Banco PACIFICO: Operación P40096298</i>			
Fecha Inicio	21/07/2016		
Fecha de Vencimiento	13/12/2017		
Tasa Efectiva		9,76%	
Monto Inicial			800.000,00
<i>Sobregiro Bancario Ocasional:</i>			
Banco Internacional	cta. 654323		346.814,94
<b>Saldo al final del año</b>			<b>1.146.814,94</b>
<b>NO CORRIENTE (L/P):</b>			
<i>Banco MORGAN STANLEY</i>			
Fecha Inicio	20/11/2014		
Fecha de Vencimiento	27/11/2017		
Tasa LIBOR		2% m	
Monto al 31/12/2016			613.834,90
Intereses			32.504,30
<b>Saldo al final del año</b>			<b>646.339,20</b>
<b>Saldo final Prestamos y Sobregiros Bancarios</b>			<b>1.793.154,14</b>

**NOTA 11. PROVEEDORES LOCALES**

Corresponde a saldo de proveedores locales por pagar, al año 2017 y 2016, el cual se detalla a continuación:

<b>CONCEPTO</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares</b>
Proveedores Locales	198.202,00	129.082,31
Proyectos por Pagar	23.799,69	0,00
<b>Saldo al final del año</b>	<b>222.001,69</b>	<b>129.082,31</b>

**NOTA 12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Las cuentas y documentos por pagar al año 2017 y 2016, se muestran a continuación:

<b>NOMBRE</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares</b>
Fondos de Garantía	46.739,02	59.097,68
Provisión por Honorarios	294.940,42	0,00
Homelaw por pagar (Desis)	430,79	0,00
Otras Ctas. por Pagar	3.710,01	14.228,81
<b>Saldo Final</b>	<b>345.820,24</b>	<b>73.326,49</b>

**NOTA 13. ANTICIPO DE CLIENTES L/P**

El saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 de anticipo de clientes se presenta a continuación:

<b>NOMBRE</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares</b>
Anticipo de Clientes	3.309.889,32	4.034.718,35
Descuentos (Pronto pago-Ventas)	(205.110,15)	(375.817,76)
Desistimientos Pac	10.007,00	51.550,99
Otros	413,20	11.229,00
<b>Saldo Final</b>	<b>3.115.199,37</b>	<b>3.721.680,58</b>

No.	Inmueble	Valor
1	oficina 2	109.940,00
2	Departamento 31	143.500,00
3	Departamento 32	148.000,00
4	Departamento 33	144.625,00
5	Departamento 34	128.100,00
6	Departamento 41	146.460,00
7	Departamento 43	147.610,00
8	Departamento 45	131.045,00
9	Departamento 51	149.420,00
10	Departamento 53	150.595,00
11	Departamento 55	133.990,00
12	Departamento 61	152.380,00
13	Departamento 63	153.580,00
14	Departamento 65	136.935,00
15	Departamento 71	17.185,50
16	Departamento 74	148.715,00
17	Departamento 81	79.065,15
18	Departamento 83	226.464,50
19	Departamento 84	151.660,00
20	Departamento 101	59.834,17
21	Departamento 104	157.550,00
22	Departamento 111	167.180,00
23	Departamento 113	168.505,00
24	Departamento 115	157.550,00
<b>Total</b>		<b>3.309.889,32</b>

#### NOTA 14. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre de los años 2017, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:

Accionistas	Número de acciones	%	Capital Suscrito
Inmobiliaria Express Inmoexpress S. A.	400	50%	400,00
Inmobiliaria Ventura S.A.INMOVESA	400	50%	400,00
<b>Total</b>	<b>800</b>	<b>100.00%</b>	<b>800,00</b>

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

**NOTA 15. VENTAS NETAS Y COSTO DE VENTAS**

Las ventas netas y el costo de ventas durante los años 2017 y 2016 se detallan a continuación:

<b>NOMBRE</b>	<b>31/12/17 Dólares</b>	<b>31/12/16 Dólares</b>
Ventas netas	3.056.396,89	0,00
Costos	2.544.537,72	0,00
	<b>511.859,17</b>	<b>0,00</b>
%	<b>83,25%</b>	<b>0,00</b>

**NOTA 16. IMPUESTO A LA RENTA (Art. 37 LRTI, Art. 51 RALRTI)**

Se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%. Pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, de acuerdo a los siguientes casos:

- Si los socios en paraísos fiscales no superan el 50% del total del paquete accionario, la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% por la utilidad atribuible a esa participación accionaria, mientras que pagará la tarifa del 22% sobre la diferencia del paquete accionario no ubicado en paraísos fiscales.
- Si la participación accionaria de los residentes en paraísos fiscales supera el 50% del paquete accionario, entonces la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% sobre la totalidad de las utilidades obtenidas por la sociedad.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares.

<b>Concepto</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2016</b>
Utilidad/Pérdida del ejercicio	180.866,85	(39.313,64)
+) Gastos no deducibles	52.829,05	(0,00)
Pérdida sujeta amortización en periodos siguientes	58.423,98	(39.313,64)
Utilidad Gravable	175.271,92	0,00
Imp. Causado	38.559,82	0,00
(-) Anticipo determinado al ejercicio fiscal declarado	0,00	(0,00)
(-) Exoneración y Crédito Tributario por Leyes Especiales	20.804,00	(0,00)
<b>Impuesto a Pagar</b>	<b>17.755,82</b>	<b>0,00</b>

- (1) Según las leyes tributarias vigentes a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% del total de ingresos, 0,2% de costos y gastos deducibles.

En razón de que el impuesto a la renta causado es mayor al anticipo de impuesto a la renta determinado, la Compañía registró en resultados como gasto de impuesto a la renta el valor del impuesto causado, en este caso corresponde el valor de \$38.559,82 en el año 2017.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2015 al 2017.

#### 17.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2017, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

#### NOTA 17. RESERVA LEGAL

De conformidad con el Art. 297 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

## **NOTA 18. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **18.1 Objetivos y políticas de administración de riesgos**

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Socios y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

### **18.2 Riesgo de Crédito**

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

El valor libros de los activos financieros que se muestra en las nota 5 y 6 es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2017 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito está principalmente representado por las cuentas por cobrar a los clientes.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

### **18.3 Riesgo de Liquidez**

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

**NOTA 19. AUDITORIA LAVADO DE ACTIVOS**

En octubre 30 del 2013 mediante Registro Oficial No.112 de esa fecha, la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros emite la resolución SC.DSC.G.13.010 sobre las “Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delito para las Compañías”. En su artículo 28 menciona: “Para el sector que se dedique a las actividades de construcción e intermediación de inversión mobiliaria, deben registrar todas las operaciones y transacciones que realizan sus clientes...”, que se reporte ciertas transacciones al organismo de control, que se elabore un Manual de Cumplimiento para la Prevención de Lavado de Activos, que se asigne un Oficial de Cumplimiento y que se audite la aplicación de esta norma dentro de otros requerimientos.

A la fecha del informe, **COSMOPOLITAN-SUITES INMOBILIARIA S.A.**, no ha concluido con los trámites de designación del Oficial de Cumplimiento y calificación por parte de la Superintendencia de Compañías, argumentando que si bien al momento no cuenta con oficial de cumplimiento, los reportes que exige la UAFE se ha cumplido a través de la comercializadora de Uribe y Schwarzkopf, perteneciendo a un grupo económico, por lo que los tramites se están realizando a fin de que se incorpore a la empresa dentro del grupo mencionado para la calificación bajo el mismo oficial de cumplimiento.

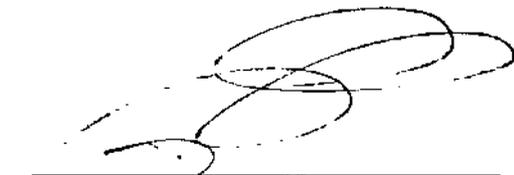
La implementación de los procedimientos de lavado de activos así como el cumplimiento de los procedimientos, según lo establece la normativa, deben ser examinados por los auditores externos independientes quienes emitirán un informe especial cada año a la Superintendencia de Compañías de Valores y Seguros a cerca de su cumplimiento o no. Para cumplir con este requisito y de acuerdo a esta normativa los auditores externos emitirán el mismo de forma separada para el año 2017.

**NOTA 20. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del informe (marzo 15, de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

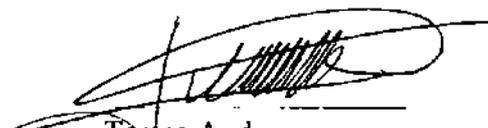
**NOTA 21. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía con fecha febrero 28 de 2018 y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.



---

Joseph Samuel Schwarzkopf Tello  
**REPRESENTANTE LEGAL**



---

Teresa Andagoya  
**CONTADORA GENERAL**