

**INMOBILIARIA ANÓNIMA CIVIL
PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estados de situación financiera

Estados del resultado integral

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de los flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólar estadounidense
E.U.A	-	Estados Unidos de América
Compañía	-	Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A.
SCVS	-	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.Jauditag-ec.com



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de:

Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A.

Guayaquil, 18 de marzo del 2019

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al periodo terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen en el párrafo 9 de nuestro informe. Somos independientes de Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.Jauditag-ec.com



A los Accionistas de

Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A.

Guayaquil, 18 de marzo del 2019

Cuestión clave de la auditoría

4. El asunto clave de la auditoría es aquel que, según nuestro juicio profesional, ha sido el más significativo en nuestra auditoría de los estados financieros. Hemos determinado que no existe una cuestión clave de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

Otros asuntos

5. Los estados financieros de Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A., al 31 de diciembre del 2017, fueron examinados por otros auditores cuyo dictamen fechado 2 de marzo del 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de dichos estados.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

6. La Administración de Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que permita la preparación de estados financieros libres de distorsiones significativas, debida a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de valorar la capacidad de Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A., de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.
8. Los responsables de la Administración son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A..

CPA. Lavayen Vera Andrés Eduardo

Auditor Externo Independiente

Edificio City Office Business - Piso 8 - Oficina 825

Av. Benjamín Carrión y Dr. Emilio Romero

Teléfono: 042-959566

Guayaquil - Ecuador



Jauditag Auditores y Asesores Gerenciales

Your partner for success

Socio - Gerente General

www.Jauditag-ec.com



A los Accionistas de

Inmobiliaria Anónima Civil Predial China Prechisa S.A.

Guayaquil, 18 de marzo del 2019

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo, basada en nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Dichas normas requieren que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Administración de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

No. de Registro en la Superintendencia
de Compañías, Valores y Seguros: 981


Lavayen Vera, Andrés

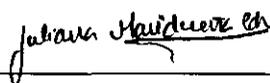
No. de Licencia Profesional: 5670

INMOBILIARIA ANÓNIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
 ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	6	3.922	56
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	-	59.404
Impuestos por recuperar	8	7.576	7.618
Total activos corrientes		11.498	67.078
Activos no corrientes			
Propiedades de inversión, neto	9	1.230.654	1.182.500
Total activos no corrientes		1.230.654	1.182.500
Total activos		1.242.152	1.249.578
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes			
Impuestos por pagar	10	48	45
Total pasivos corrientes, total pasivos		48	45
Patrimonio (Ver movimiento patrimonial)		1.242.104	1.249.533
Total pasivos y patrimonio		1.242.152	1.249.578



Sra. Ing. Gladys M. Bustamante Chalela
 Gerente



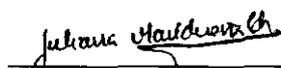
Juliana Maridueña Chonillo
 Contadora General

INMOBILIARIA ANÓNIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
ESTADOS DEL RESULTADO INTEGRAL
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas	14	17.880	13.000
Gastos operacionales			
Gastos administrativos	15	(17.688)	(12.795)
Resultado antes de impuesto a las ganancias		192	205
Impuesto a las ganancias	11	(48)	(45)
Resultado integral del año		144	160



Sra. Ing. Gladys M. Bustamante Chalela
 Gerente

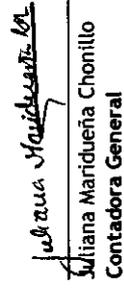


Juliana Maridueña Chonillo
 Contadora General

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
 ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

Movimientos	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados		Total
				Adopción de las NIIF	Resultados acumulados	
Saldos a enero 1, 2017	800	470	3.830	1.168.209	79.842	1.253.151
Reconocimiento impuesto a la renta del periodo anterior	-	-	-	-	(3.778)	(3.778)
Apropiación de reserva legal	-	12	-	-	(12)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	160	160
Saldos a diciembre 31, 2017	800	482	3.830	1.168.209	76.212	1.249.533
Reconocimiento impuesto a la renta del periodo anterior	-	-	-	-	(7.573)	(7.573)
Apropiación de reserva legal	-	16	-	-	(16)	-
Resultado integral del año	-	-	-	-	144	144
Saldos a diciembre 31, 2018	800	498	3.830	1.168.209	68.767	1.242.104


 Sra. Ing. Gladys M. Bustamante Chalea
 Gerente

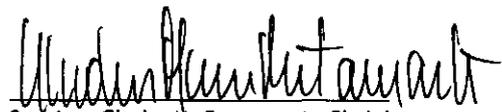

 Juliana Manidueña Chonillo
 Contadora General

INMOBILIARIA ANÓNIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS PERIODOS TERMINADOS A DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

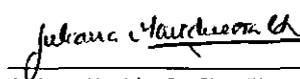
	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo por actividades de operación:			
Resultado integral del año		144	160
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación			
Depreciaciones propiedades de inversión	9	11.250	11.250
Provisión del impuesto a la renta corriente		48	45
		<u>11.442</u>	<u>11.455</u>
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar		59.404	(59.404)
Impuestos por recuperar		42	(3.800)
Impuestos por pagar		(7.618)	(3.817)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		63.270	(55.566)
Flujos de efectivo por actividades de inversión:			
Propiedades de inversión, neto	9	(59.404)	-
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(59.404)	-
Aumento (Disminución) neto en efectivo		3.866	(55.566)
Efectivo, al comienzo del año		56	55.622
Efectivo, al final del año	6	3.922	56

Metodo Directo

Flujos de efectivo por actividades de operación			
Cobros a clientes		17.880	13.000
Pagos a proveedores de bienes y servicios		(14.014)	(9.162)
Otros ingresos y (gastos), neto		59.404	(59.404)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación		63.270	(55.566)



Sra. Ing. Gladys M. Bustamante Chalela
Gerente



Juliana Maridueña Chonillo
Contadora General

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social

La Compañía fue constituida en el 28 de enero de 1982, con el objeto de comprar, vender, permutar, administrar, tomar o dar en arriendo o subarriendo, bien inmuebles, sean estos urbanos o rústicos.

Los Accionistas son: Kerisam S.A. y Berosel S.A., siendo sus Accionistas personas naturales con domiciliado en Ecuador a partir de septiembre del 2017.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización de la Administración de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros han sido preparados bajo el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación a partir de las fechas indicadas a continuación:

- **Enmiendas y mejoras anuales:** Las enmiendas y mejoras a las normas existentes incluyen: i) NIC 28 - Participaciones a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (1 de enero del 2019); ii) NIIF 9 - Características de prepago con compensación negativa, lo cual define presentar y medir un instrumento de deuda cuando se le permite al prestatario pagar por adelantado el instrumento por un monto menor al capital pendiente de pago y los intereses (1 de enero del 2019); iii) NIIF 16 - Nuevo enfoque para el arrendatario para reconocer

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

activos y pasivos de un contrato de arrendar (1 de enero del 2019); iv) CINNIF 23 - La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias (1 de enero del 2019); v) Marco Conceptual - Incluye mejoras sobre medición, presentación de informes, definiciones mejoras de activos y pasivos, y aclaraciones adicionales (1 de enero del 2020); vi) NIIF 3 - Enmienda sobre la definición de un negocio, y la aclaración sobre una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos es un grupo de activos en lugar de un negocio (1 de enero del 2020); vii) NIC 19 - Aclaración cuando se produce una modificación, reducción o liquidación del plan (1 de enero del 2019); y viii) NIIF 17 - Contratos de seguros, la cual reemplaza a la NIIF 4 (1 de enero del 2021).

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias, pero no urgentes, son las siguientes:

- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2014-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2018. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera", donde se establece la supresión de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez; y, ii) "NIC 28 - Inversiones en asociadas y negocios conjuntos", donde se incorpora la medición de una asociada o negocio conjunto al valor razonable.
- **Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015-2017:** Los cambios son obligatorios a partir del 1 de enero del 2019. Las mejoras incluyen: i) "NIIF 3 - Combinación de negocios y NIIF 11 - Acuerdos Conjuntos", donde las enmiendas aclaran cómo una empresa representa la obtención del control (o control conjunto) de una empresa que es una operación conjunta si la empresa ya tiene un interés en ese negocio; ii) "NIC 12 - Impuesto a las ganancias", las enmiendas aclaran que los requisitos del párrafo 52B de la NIC 12 se aplican a todas las consecuencias de los dividendos sobre el impuesto a la renta; y, iii) "NIC 23 - Costos por préstamos", las modificaciones aclaran qué costos de endeudamiento son elegibles para la capitalización en circunstancias particulares.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas, las cuales, de acuerdo con su naturaleza, no han de generar un impacto significativo en los estados financieros.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.4 Efectivo

El efectivo comprende el efectivo disponible en banco locales de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) Costo amortizado; ii) Valor razonables con cambios en otro resultado integral (patrimonio); y, iii) Valor razonable con cambios en resultados. Los pasivos financieros son presentados en las categorías: i) Costo amortizado; y, ii) Valor razonable con cambios en resultados. La Administración clasifica sus activos y pasivos financieros a la fecha de reconocimiento inicial, dependiendo del modelo de negocios de la Sociedad, por ende, el propósito para el cual los activos financieros fueron adquiridos.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantuvo únicamente activos financieros en la categoría de “costo amortizado”. Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

Activos financieros a costo amortizado

La Compañía basada en su modelo de negocios mantiene sus activos financieros a costo amortizado como activo financiero principal, ya que busca la recuperación de sus flujos futuros en una fecha determinada, buscando el cobro de un principal más un interés sobre el capital si es que corresponde (flujos de efectivos contractuales).

Representados por cuentas por cobrar clientes, los cuales son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o cancelar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de “valor razonable con cambios en resultados”. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros a costo amortizado

Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar clientes se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, sin embargo, se ha considerado como solución practica determinar el valor nominal (valor de factura) equivalente al costo amortizado si dichos créditos no son superiores a 12 meses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa con previsión anticipada las pérdidas crediticias esperadas asociadas a sus activos contabilizados al costo amortizado y a valor razonable con cambios en otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada depende de si ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito en base a la experiencia de la Administración. NIIF 9, solo para cuentas por cobrar comerciales, permite aplicar el enfoque simplificado, que requiere que las pérdidas esperadas de por vida sean reconocidas desde el reconocimiento inicial de las cuentas por cobrar.

Las pérdidas crediticias esperadas de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se presentan en el estado de situación financiera como una estimación y se ajusta el valor libro del instrumento por las pérdidas crediticias esperadas, si es que hubiese. La Compañía evalúa en cada cierre financiero si un activo financiero o grupo de activos financieros están deteriorados.

2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.6 Impuestos por recuperar

Corresponden al anticipo del impuesto a la renta, que se espera recuperar en un período menor a 12 meses, vía compensación o devolución. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Propiedades de inversión

Representadas por terrenos y edificios, las cuales se mantienen para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso en la producción de bienes y servicios. Las propiedades son registradas a su costo, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Los terrenos no se deprecian, sin embargo, la depreciación de los edificios es calculada linealmente basada en la vida útil de la propiedad identificable que poseen vidas útiles diferenciadas, y no se considera valor residual, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil no se puede estimar al cierre de los estados financieros. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de las propiedades son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La Administración de la Compañía determinó una vida útil para sus edificios en 40 años.

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades de inversión)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. De acuerdo con lo expuesto anteriormente, la Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro para sus propiedades que puedan generar una pérdida en función de su importe recuperable y su valor en libros.

2.9 Impuesto a las ganancias

El impuesto a la ganancia comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado del resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables o en función de su composición accionarial, y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La norma exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravados y 0.2% de los activos. En caso de que el resultado de lo antes mencionado sea mayor al impuesto a la renta determinado de acuerdo con las directrices del párrafo anterior, entonces el anticipo mínimo se convertirá en el impuesto a la renta definitivo.

- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores en los estados financieros preparados bajo NIIF. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se cancele.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporarias. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha determinado diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contables.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar sobre el alquiler de sus propiedades de inversión. Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía ha devengado el servicio.

2.12 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable del devengo.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

(Continúa)

3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluye el riesgo de cambios en moneda extranjera, de tasa de interés sobre el valor razonable, y el riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. La Gerencia General de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos, así como las políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de crédito.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de precios de servicios prestados

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de los impuestos, los cuales podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios prestados. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas del gobierno central.

La Compañía mantiene a sus clientes de forma fija ya sean relacionadas o no, en caso de que los mismos dejen de presidir de sus servicios, la Administración realiza la gestión para conseguir un nuevo cliente, por lo tanto, no tiene riesgos significativos de concentración.

(b) Riesgo de crédito

Efectivo

La Compañía mantiene su efectivo en instituciones financieras locales. A continuación, se detalla el banco con el que opera y su respetiva calificación de riesgo:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Bolivariano C.A.	AAA-	AAA-

(c) Riesgo de liquidez

Durante los periodos terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la principal fuente de liquidez, son los flujos provenientes del alquiler de sus propiedades de inversión. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas,

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar proveedores) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene apalancamiento externo.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

(a) **Vida útil de las propiedades de inversión**

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.

(b) **Deterioro de activos no financieros**

Se evalúa con base en las políticas y lineamiento descrito en la Nota 2.8.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha requerido estimaciones contables significativas. Los principales criterios contables constan en la Nota 2.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo	3.922	56
Cuentas por cobrar clientes	-	59.404
Total activos financieros	<u>3.922</u>	<u>59.460</u>

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
 (Expresados en dólares de E.U.A.)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse algunas de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya que sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el activo o pasivo que no se basa en data que se pueda confirmar en el mercado (información no observable) (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene elementos en los estados financieros medidos a valor razonable de acuerdo con la jerarquía del párrafo anterior.

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo	3.922	56

Corresponde a depósitos mantenidos en el Banco Bolivariano C.A., de libre disponibilidad, y bajo riesgo de cambios en su valor.

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Clientes	-	59.404

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo del impuesto a la renta	7.576	7.618

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos	800.000	800.000
Edificios	450.000	450.000
Obras en construcción	59.404	-
(-) Depreciación acumulada	(78.750)	(67.500)
	<u>1.230.654</u>	<u>1.182.500</u>

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Movimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al 1 de enero del	1.182.500	1.193.750
(+) Adquisiciones	59.404	-
(-) Depreciación del año	(11.250)	(11.250)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>1.230.654</u>	<u>1.182.500</u>

No existen activos pignorados.

10. IMPUESTOS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta del ejercicio	<u>48</u>	<u>45</u>

Ver Nota 11.

11. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente	(i)	<u>48</u>	<u>45</u>

(i) Corresponde a la determinación del Impuesto a la Renta por parte de la Administración de la Compañía, la cual se expone a continuación:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	<u>192</u>	<u>205</u>
Base imponible de impuesto a la renta	192	205
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Gasto de impuesto a la renta, mínimo	<u>48</u>	<u>45</u>

(c) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo período fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía no ha efectuado durante los años 2018 y 2017, operaciones que superen dicho monto.

(d) Reformas tributarias

Ley Orgánica para Impulsar la Reactivación Económica del Ecuador: Expedida mediante Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, aplicables a partir del periodo 2018:

- Cambio de la tarifa general del impuesto a la renta al 25%.
- Rebaja de 3 puntos % de la tarifa general del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo.
- Deducción adicional para microempresas, de una fracción básica desgravada con tarifa cero por ciento para personas naturales.
- Exonerar por 3 años del impuesto a la renta a las nuevas microempresas, que generen empleos y generen valor agregado en sus procesos productivos.
- Las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio serán no deducibles.
- Las operaciones mayores a mil dólares de estados unidos deben de forma obligatoria utilizar las instituciones del sistema financiero para realizar pagos.
- Se excluye para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, los costos y gastos por sueldos y salarios, decima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al I.E.S.S.
- El impuesto del 0.25% mensual sobre fondos disponibles e inversiones que mantengan en el exterior las instituciones financieras, cooperativas de ahorro y crédito, administradoras de fondos y fideicomisos, casas de valores, aseguradoras y reaseguradoras, y entidades de compraventa de cartera.
- Entre otras reformas para sociedades y personas naturales.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal: Expedida mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, mediante la cual, se establecen entre otras las siguientes reformas a la Legislación Tributaria, las mismas que son aplicables a partir del periodo 2019:

- Exoneración del impuesto a la renta para sectores prioritarios, industrias básicas, inversiones nuevas y productivas.
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Deducción del 100% por gastos de publicidad para exportadores habituales y de turismo receptivo.
- Eliminación de la tercera cuota del anticipo del impuesto a la renta, y crédito tributario cuando el anticipo pagado es mayor al impuesto causado.
- Incluye productos con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar la compra de paneles solares.
- Incluye servicios con tarifa 0% del impuesto al valor agregado, dentro de los cuales se puede mencionar el servicio de construcción de vivienda de interés social.
- Crédito tributario del impuesto al valor agregado puede ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del impuesto al valor agregado por proyectos de construcción de interés social, por exportación de servicios, entre otros.
- Devolución del impuesto a la salida de divisas en la compra de materias primas, insumos y bienes de capital, si los cuales en lo posterior se exporten.
- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre capitales de las personas jurídicas que realizan actividades económicas en el cantón Guayaquil.

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

- Entre otras reformas tributarias y normas conexas.

La Compañía ha analizado los efectos de los cambios anotados y lo ha puesto en práctica.

12. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprende 800 acciones ordinarias del valor nominal de US\$1 cada una; siendo sus Accionistas compañías, las mismas que se encuentran domiciliadas en Ecuador.

13. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades que se generan y son de libre disponibilidad, previa disposición de la Junta General de Accionistas.

Provenientes de la aplicación por primera vez de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto a los Accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

Ganancias y pérdidas acumuladas

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los Accionistas.

14. VENTAS

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alquiler	17.880	13.000

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS

(Continúa)

(18)

INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017
(Expresados en dólares de E.U.A.)

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Depreciación	11.250	11.250
Tasas, impuestos y permisos	4.165	1.028
Servicios Básicos	1.331	-
Honorarios profesionales	917	456
Suministros y materiales	22	23
Otros	3	38
	<u>17.688</u>	<u>12.795</u>

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.