

INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

Estados financieros separados

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018

CONTENIDO:

Dictamen de los auditores independientes	1 - 3
Estados Financieros	
Estado de situación financiera separado	4 - 5
Estado de resultado integral separado	6
Estado de cambios en el patrimonio de los socios separado	7
Estado de flujos de efectivo separado	8
Notas a los estados financieros separados	9 - 38

Informe de los Auditores Independientes

A los Socios de
INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, el estado de resultados integral, de estado cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2018, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamentos para la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, hacemos referencia a lo mencionado en la Nota 15.4 a los estados financieros, por los efectos con el rubro de pasivo tributario diferido determinados en el año 2011 en el revalúo de los terrenos por la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por un valor de US\$1,038,387. La administración en el año 2018 decidió no registrar impuestos diferidos sobre los revalúo de los terrenos, debido a que estos no se deprecian, y principalmente porque se espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta.

Sin que ello tenga efecto en nuestra opinión, hacemos referencia a lo mencionado en las notas 10 y 21 a los estados financieros, referente al avalúo de sus inmuebles para obtener el valor razonable de cada una de sus propiedades.

Párrafos de otros asuntos

Como parte de nuestra auditoría de los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, solo reformulamos los saldos patrimoniales por los efectos que se generaron por el no registro de los movimientos contables en la cuenta pasivo tributario diferido, al 31 de diciembre de 2017 y por el año terminado a esa fecha, antes de ser reformulados, fueron auditados por otro auditor independiente, quien expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos, el 17 de abril de 2018.

Sin que ello tenga un efecto en nuestra opinión, tal como se menciona en la Nota 11, estos estados financieros deben leerse conjuntamente con los estados financieros de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA** y subsidiaria, los cuales se presentan por separado.

Responsabilidades de la administración y los encargados de gobierno en relación con los estados financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad, para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar de sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Responsabilidad del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

La descripción más detallada de la responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros, se encuentra en el Anexo 1, el cual es parte integrante de este informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de cumplimiento tributario de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Fari Q'ua. Hda.

TIME AUDIT SERVICES
INTERNATIONAL AUDITORES
CONSULTORES TASI CIA. LTDA.
SCVSRNAE-1238

Peter Cadena Chica

Peter Cadena Chica
Representante Legal
Registro Cpa. N° 26.391

Guayaquil, Ecuador
26 de junio del 2019

ANEXO 1

Responsabilidad del auditor para la auditoria de los estados financieros

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros puede ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Compañía, para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la Dirección, Supervisión y realización de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.

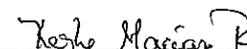
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Notas	Diciembre. 31	
		2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y banco	5	129,311	134,938
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	324,992	717,993
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	7 (a)	913,297	2,606,155
Total activos corrientes		1,367,600	3,459,086
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Instalaciones, mobiliarios y equipos, neto	9	26,018	290,281
Propiedades Inversión, neto	10	16,457,209	22,160,972
Inversiones en subsidiaria y derecho fiduciario	11	7,433,815	1,825,172
Cuentas por cobrar compañías relacionadas	7 (a)	5,649,512	3,682,588
Otros activos		12,910	12,910
Total activos no corrientes		29,579,464	27,971,923
TOTAL		30,947,064	31,431,009



Econ. Juan Xavier Sánchez Urquiza
Representante Legal

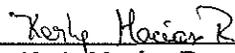


Cpa. Kerly Macías Rosado
Contadora General

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 38 forman parte integral de los estados financieros.

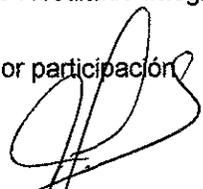
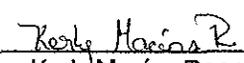
INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre. 31	
		2018	2017
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones bancarias	12	2,126,144	2,576,682
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	767,643	1,030,630
Cuentas por pagar relacionadas y accionista	7 (b)	1,742,445	820,006
Beneficios a empleados	14 (a)	112,280	80,395
Pasivos por impuestos corrientes	15.1	27,868	202,822
Total pasivos corrientes		<u>4,776,380</u>	<u>4,710,535</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones bancarias	12	1,488,257	1,859,787
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	13	13,691,725	13,380,189
Cuentas por pagar relacionadas y socios	7 (b)	5,649,267	6,399,616
Beneficios a empleados	14 (b)	24,971	23,435
Pasivo tributario diferido	15.4	287,113	1,372,923
Total pasivos no corrientes		<u>21,141,333</u>	<u>23,035,950</u>
TOTAL PASIVOS		<u>25,917,713</u>	<u>27,746,485</u>
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:			
Capital social	16	127,500	127,500
Reserva legal	16	9,895	2,280
Reserva facultativa	16	582,824	439,090
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	16	3,939,993	2,941,565
Otros resultados integrales		25,317	21,782
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		343,822	152,307
Total patrimonio de los socios		<u>5,029,351</u>	<u>3,684,524</u>
TOTAL		<u>30,947,064</u>	<u>31,431,009</u>
 Econ. Juan Xavier Sánchez Urquiza Representante Legal		 Cpa. Kerly Macías Rosado Contadora General	

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 38 forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
	Nota	2018	2017
INGRESOS			
Por arriendos y alícuotas	17	3,425,515	2,712,164
Por servicio administrativo	17	345,941	158,413
Total de Ingresos		3,771,456	2,870,577
GASTOS OPERACIONALES:			
Gastos de Operación	18	2,018,884	2,057,196
Total de gastos de operación		2,018,884	2,057,196
Utilidad antes de otros egresos (ingresos)		1,752,572	813,381
Otros Egresos (Ingresos)			
Gastos Financieros	19	844,770	557,203
Deterioro de Inversiones en subsidiaria y derechos fiduciarios		680,160	256,631
Dividendos ganados en subsidiarias	20	(254,530)	(42,843)
Otros (ingresos)		(135,242)	(224,035)
Total otros egresos (ingresos)		1,135,158	546,956
Utilidad antes de impuesto a la renta		617,414	266,425
Gasto de Impuesto a la renta		273,592	114,118
Corriente	15.2	286,075	114,118
Diferido	15.4	(12,483)	-
Estado de Resultado Integral del año - utilidad		343,822	152,307
Utilidad por participación		1.08	0.48
 Econ. Juan Xavier Sánchez Urquizo Representante Legal		 Cpa. Kerly Macías Rosado Contadora General	

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 38 forman parte integral de los estados financieros.

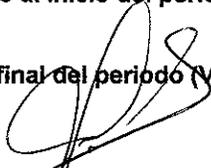
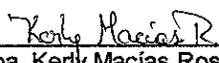
ERSONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
 ADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS SEPARADO
 EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 resado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Otros resultados integrales	Estado de Resultado Integral del año - utilidad	Total
los al 31 de diciembre del 2017 previamente reportado	127,500	2,280	439,090	2,941,565	21,782	152,307	3,684,524
ersa del Pasivo tributario diferido por el superávit en terrenos en la adopción				1,038,387			1,038,387
juste al pasivo tributario diferido del edificio en la adopción de NIIF				(39,959)			(39,959)
i del Pasivo tributario diferido por el uso del Inmueble durante los años 2012			74,899				74,899
i de efecto en Inversión en subsidiaria			298				298
los al 31 de diciembre del 2017 reajustado	127,500	2,280	514,287	3,939,993	21,782	152,307	4,758,149
asacciones del año:							
ipaso de la utilidad del año 2017		7,615	68,537			(76,152)	-
o de dividendos						(76,155)	(76,155)
ites por Beneficios a empleados					3,535		3,535
ido de Resultado Integral del año - utilidad						343,822	343,822
los al 31 de diciembre del 2018	127,500	9,895	582,824	3,939,993	25,317	343,822	5,029,351

Econ. Juan Xavier Sánchez Urquiza
 Representante Legal

Kerly Macías Rosado
 Cpa. Kerly Macías Rosado
 Contadora General

INVERSIONES Y NEGOCIOS
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO SEPARADO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
	2018	2017
<u>Flujo de efectivo por las actividades de operación</u>		
Efectivo recibido de clientes	3,491,839	3,192,615
Efectivo pagado a proveedores, neto	(1,343,959)	(2,564,122)
Participación a trabajadores del año 2017 - 2016	(39,108)	(21,962)
Efectivo recibido en otros ingresos	135,243	-
Efectivo recibido por dividendos ganados	244,646	42,843
Gastos financieros	(535,856)	(557,203)
Efectivo neto de (utilizado) actividades de operación	<u>1,952,805</u>	<u>92,171</u>
<u>Flujo de efectivo por las actividades de inversión</u>		
Pago por adquisición de propiedades de inversión	(88,404)	(3,075,440)
Pago por Inversión en Derecho Fiduciarios	(361,000)	-
Prestamos a compañías Relacionadas	(289,245)	-
Efectivo neto de (utilizado) actividades de inversión	<u>(738,649)</u>	<u>(3,075,440)</u>
<u>Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento</u>		
Préstamos (pagos) de compañías relacionadas	(324,181)	3,088,172
Pagos por obligaciones bancarias	(819,447)	-
Pagos de dividendo a socios	(76,155)	(31,895)
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>(1,219,783)</u>	<u>3,056,277</u>
Incremento (disminución) neto del efectivo	(5,627)	73,008
Más efectivo al inicio del período	134,938	61,930
Efectivo al final del período (Ver nota 5)	<u>129,311</u>	<u>134,938</u>
 Econ. Juan Xavier Sánchez Urquiza Representante Legal	 Cpa. Kerly Macías Rosado Contadora General	

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 38 forman parte integral de los estados financieros.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

1. Información general

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA. ("la Compañía"), está constituida en Ecuador el 11 de febrero de 1971, e inscrita en el Registro Mercantil el 12 de abril del mismo año en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas - Ecuador.

La actividad principal de la compañía es la compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles. El domicilio principal se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en las calles Sucre 830 y Lorenzo de Garaicoa.

La Junta General de Socios del 22 de junio del 2018 decidieron por unanimidad ampliar el objeto social y reformar sus estatutos de la compañía incluyendo la siguiente actividad **"la compañía se dedicará además a la administración de compañías nacionales o extranjeras, con personal propio o contratado"** y aprobado mediante escritura pública del 3 de julio del 2018 e inscrita en el Registrador Mercantil del Cantón de Guayaquil el 12 de julio del 2018.

Al 31 de diciembre el 2018, sus socios son varios miembros de la familia Sánchez sin que en ninguno de ellos de manera individual posean más del 15% del paquete accionario, son personas naturales con domicilio en Ecuador.

La compañía es propietaria de los siguientes inmuebles que se mencionan a continuación:

Tipo de Bien	Ubicación
Departamento - Locales	5 de Junio 501 y Colombia
Exhibición- Locales - Isla	6 de Marzo 1004 y 10 de Agosto C.C.S.
Departamento - Locales	6 de Marzo 1833 y C. Nájera
Locales	6 de Marzo 609 y Vélez
Oficina	Aguirre y Pichincha Edificio Castilla
Oficina - Departamento	Ambato 1126 y Bolivia
Oficina	Baquerizo Moreno y 9 de Octubre E. Plaza Oficina 402
Bodega	Bodega Alborada Solar 19 Mz. C-20
Bodega	Bodega Alborada Ampliación
Bodega	Bodegas del Guasmo Sur Mz.6 SOL. 9
Departamento	Boyacá 1713 e/ Sucre y 10 de Agosto
Departamento - Locales	Boyacá 1721 y Sucre
Locales	Chile 1411 y Huancavilca
Locales	Colon 1003 y 6 de Marzo
Locales	Colon 1024 6-8 Pio Montufar
Garaje	Colon 1022 y Pio Montufar
Garaje	Colon y Pio Montufar Esquina
Departamento - Locales	Febres Cordero 402 y Chimborazo
Locales	Gómez Rendón 208 y E. Alfaro
Locales - Exhibición	Huancavilca 424 e/Coronel y Chimborazo Mz 49 Sol 4
Locales	José Mascote 1415 y Clemente Ballén
Departamento - Locales	Lorenzo de Garaycoa 2303 y C. Nájera
Galpones	Lot. Parque Industrial Sauce CDS-1 y CDS -2
Exhibición- Locales - Departamento	Manabí 309 y E. Alfaro
Locales - Bodegas - Galpón	Mapasingue Este Av. 1ra. 718 y 8va.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Tipo de Bien	Ubicación
Garaje	Novena 805 y Huancavilca
Departamento - Locales - Oficina	Rumichaca 1313 y C. Ballén
Locales	Rumichaca y Alcedo 1638 mz 87 solar 5
Oficina - Suites	Sucre 112 y Malecón
Oficina - Locales	Sucre 810 y L. de Garaycoa
Terreno	Vía Samborondon Km. 10/2 El Buijo
Oficinas	Víctor Manuel Rendón #600 y Escobedo
Exhibición - Locales	Manabí 519 e/ Coronel y Chimborazo Mz 49 Solar 6
Locales	Av. Patria NE 343 y Ulpiano Páez (QUITO)
Locales	Bolívar 421 y García Moreno - Quito
Locales	García Goyena y seis de marzo
Terreno	Playas de Montalvo - Finca San Luis
Villa	Salinas - Chipipe Mz. 40 Solar 3
Villa	Salinas - Ensenada Mz. 74 Sol. 1-2
Oficina - Locales - Departamento	Luque 814 y Rumichaca
Garaje	Luque entre 6 de marzo y Predo Moncayo Bohórquez
Bodega - Oficinas	ALMAGRO Av. Juan Tanca Marengo 3,5 y Calle Emilio Romero
Locales - Departamentos	Luque y Rumichaca 1024 Nueva Propiedad
Garaje	Luque e/ Pedro Moncayo y 6 de marzo
Terreno	Km 5 vía la puntilla Samborondon Terreno In Home
Terreno	Av. Juan Tanca Marengo
Oficinas	Escobedo entre Junín y Víctor Manuel Rendón

Los estados financieros de **INVERSIONES Y NEGOCIOS CIA. LTDA.**, por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión y posteriormente fueron aprobados por la Junta General de Socios que considere estos estados financieros.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la compañía.

La compañía opera en Ecuador, un país que desde el año 2000 utiliza el US dólar como moneda de circulación legal, con una economía que, de acuerdo con información publicada por el Banco Central del Ecuador, presenta los siguientes índices de inflación en los tres últimos años:

31 de diciembre	Índice de Inflación Anual
2018	0.27%
2017	-0.20%
2016	1.12%

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

2. Resumen de las principales políticas contables

Declaración de cumplimiento

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

Base de medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados en base al costo histórico.

Moneda funcional

Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norte América, moneda funcional de la compañía y de curso legal en el Ecuador.

Instrumentos financieros

Activos Financieros

Los activos financieros son registrados en la fecha en que la compañía forma parte de la transacción. Son reconocidos inicialmente a su valor razonable que usualmente es el valor de la transacción, más los costos incrementales con ella, que sean directamente atribuibles a la compra o emisión del instrumento financiero, excepto en el caso de los activos llevados a valor razonable.

Posteriormente, los activos financieros son valorados a costo amortizado usando el método del interés efectivo cuando los plazos para su vencimiento son superiores a un año.

Al final de cada período sobre el que se informa, los importes en libros de los activos financieros se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultado integral.

La compañía dará de baja en cuentas 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.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

Efectivo y banco

Para propósitos de una adecuada presentación del estado de flujo de efectivo se incluye los activos financieros líquidos, tales como el efectivo en caja, y el saldo en banco.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Instrumentos financieros (continuación)

Pasivos financieros

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del pasivo de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva, cuando los términos incluyen crédito mayor de un año.

La compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones la compañía.

La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Resumen de las principales políticas contables

La compañía clasifica sus pasivos financieros en las siguientes categorías definidas en la Sección 11:

- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, incluyen facturas por compra de bienes y prestación de servicios, con plazos normales menores a un año, no generan interés.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía están representados por las participaciones ordinarias y nominativas que constituyen el capital pagado, y se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Propiedades de Inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad. El costo se deprecia de acuerdo con el método que aplica la compañía. Los valores residuales, las vidas útiles y los métodos de depreciación se revisan a cada fecha de cierre de ejercicio y, de ser necesario, se ajustan prospectivamente.

Deterioro de activos no financieros

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.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Resumen de las principales políticas contables (continuación)

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.

Inversión en subsidiaria

Se miden al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabilizará conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen como ingresos en los resultados del año cuando surja el derecho a recibirlo.

Una subsidiaria es aquella en la que **INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**, tiene control y una compañía tiene control cuando:

- a) Tiene poder sobre la participada;
- b) Está expuesta a, o tiene derechos sobre, rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada, y
- c) Tiene la capacidad de usar su poder sobre la participada para afectar a sus rendimientos

Activos no corrientes 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 importe 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 sujeto sólo a los términos que son usuales y adaptados para las ventas de esos activos (o grupo de activos para su disposición). La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

Cuando la compañía se encuentra comprometida con un plan de venta que involucra la venta de una inversión, o una porción de una inversión, la inversión o la porción de la inversión que será vendida se clasifica como mantenida para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente.

Los activos no corrientes (y Grupos de activos para su disposición) clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del importe en libros y el valor razonable de los activos anteriores menos los costos de ventas

Beneficios a los empleados

Otros beneficios de corto plazo.

Los beneficios a empleados a corto plazo tales como décimo tercero, décimo cuarto, fondo de reserva, vacaciones, participación de trabajadores, etc., se reconocen en resultados sobre la base del devengado en relación con los beneficios legales o contractuales pactados con los empleados.

Indemnización por despido intempestivo / otros beneficios por terminación

Son los beneficios por pagar a los empleados como consecuencia de la decisión unilateral de una entidad de rescindir el contrato de un empleado antes de la edad normal del retiro.

Estos beneficios por terminación no proporcionan beneficios económicos futuro, se reconocerán en resultados como gasto en el período en que ocurren.

2. Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está conformado por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido.

Impuestos a la ganancia corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto a la renta que se espera pagar o recuperar de las autoridades tributarias por la utilidad o pérdida imponible del período corriente, usando las tasas impositivas vigente a la fecha de cierre de cada año, siendo de un 25% y 22% para los años 2018 y 2017 respectivamente, más cualquier ajuste al impuesto por pagar en relación con años anteriores.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido por las diferencias temporarias existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósito de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios.

Los pasivos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que incrementen las utilidades imponibles en el futuro.

Los activos por impuesto a la renta diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espera que reduzcan las utilidades imponibles en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de las utilidades imponibles estimadas futuras, es probable que se recuperen

El importe neto en libros de los activos por impuestos a la renta diferido es revisado en cada fecha del balance y se ajusta para reflejar la evaluación actualizada de las utilidades imponibles futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del período.

Reserva legal

La Ley de compañías del Ecuador requiere que el 5% de la utilidad líquida y realizada anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 20% del capital social.

Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

Distribución de dividendos

Se reconoce como un pasivo en el ejercicio en que se aprueba el pago por parte de la junta de socios.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con un cliente y excluye los montos cobrados en nombre de terceros. Comprenden el valor por arriendo de los terrenos, edificios y galpones y se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento correspondiente.

Las ventas ocasionales de inmuebles se reconocen al momento en que los riesgos y beneficios de los activos son transferidos al comprador, esto ocurre con el traspaso de la propiedad legal de los inmuebles transferidos.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Reconocimiento de costos y gastos

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

Activos y pasivos compensados

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.

Contingencias

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

Consecuentemente, los pasivos contingentes no son registrados, sino que son revelados en caso de existir.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera desembolsar en el futuro a una tasa antes de impuesto que refleje el valor del dinero en el mercado y los riesgos específicos de la obligación

Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados integrales.

Estimaciones contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

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

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Resumen de las principales políticas contables (continuación)

Vida útil y valor residual de Propiedades de inversión

La vida útil estimada y valor residual de los elementos de *Propiedades de inversión* son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

Las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación son como sigue:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios (bodega, locales comerciales, departamentos)	50

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios, acude con profesionales en materia tributaria. Aun cuando la compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, puede surgir discrepancia con el organismo de control tributario (servicios de rentas internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Provisiones

Debido a la incertidumbre inherente a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Eventos Posteriores

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

3. Cambios en Políticas Contables

Normas Internacionales de Información Financiera- NIIF aún no Vigentes-

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de estos estados financieros:

NIIF	Fecha en que entran en vigencia
NIIF 16 - "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
NIIF 17 - "Contratos de Seguros"	1 de enero de 2021
NIIF 9 - Enmiendas Características de Pago Anticipado con Compensación Negativa	1 de enero de 2019
NIC 28 - Enmiendas Intereses a Largo Plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 y NIC 28 - Enmiendas Venta o contribución de activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre tratamientos de los impuestos a los ingresos.	1 de enero de 2019

4. Instrumentos Financieros

Gestión de Riesgos Financieros

La compañía en el curso normal de su negocio y actividades de financiamiento, está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera significativa el valor económico de sus flujos, sus activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de Administración de riesgos son revisadas periódicamente y aprobadas por la Administración de la compañía.

Riesgo de Crédito

La Administración de la compañía considera que el riesgo de crédito es bajo debido a que los contratos de arrendamientos incluyen cláusulas contractuales indican que requiere depósitos de garantías que en caso de incumplimiento de pago podrían compensarse con las partidas pendientes de pago y rescindir el contrato.

5. EFECTIVO Y BANCO

El efectivo y banco como se informa en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas expuestas en el estado separado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Caja	53,463	80,263
Banco (a)	75,848	54,675
Total	129,311	134,938

(a) La cuenta corriente bancaria esta denominada en dólares estadounidenses y se encuentra depositada en banco local y son de libre disponibilidad.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Comerciales		
Comerciales	220,272	193,946
Estimación para cuentas de cobro dudoso (1)	(1,936)	(1,525)
	218,336	192,421
Otras cuentas por cobrar		
Anticipo a proveedores, otras	78,929	218,822
Empleados	4,747	2,935
Impuestos por cobrar (2) (Ver nota 15.3)	22,903	303,275
Prepagado	77	540
	106,656	525,572
Total de otras cuentas por cobrar		
	106,656	525,572
Total	324,992	717,993

(1) En opinión de la Administración de la compañía considera que no necesita de una mayor estimación para las cuentas de cobro dudoso debido a que los clientes cancelan oportunamente, por la efectividad del departamento de cobranzas.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde al crédito tributario de impuesto a la renta; y al 31 de diciembre 2017 incluye US\$245,650 de crédito tributario de impuesto a la renta del cual US\$114,118 del impuesto a la renta por pagar se compensó al momento de presentar la declaración de impuesto a la renta del ejercicio fiscal del año 2017.

7. CUENTAS POR COBRAR Y POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y/O SOCIOS

a) CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Inmobiliaria Sánchez S.A. Inmosanchez. (1)	3,479,576	3,445,384
Fideicomiso Inmobiliario Ocean Tower III (2)	2,300,000	2,300,000
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM (3)	82,480	333,076
Imanor C.A.	335,053	198,207
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment S.A	299,200	-
Alessa S.A.	54,176	3,562
Hotel del Mar S.A. Hotelmar	410	410
Vientonort S.A.	1,947	1,050
Ideas de Hogar Internacional S.A. Idehogar	83	83
Intereses por cobrar	-	6,971
Dividendos por cobrar	9,884	-
Total	6,562,809	6,288,743

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

7. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y/O SOCIOS (continuación)

	Diciembre 31	
	2018	2017
Clasificación:		
Corriente	913,297	2,606,155
No corriente	5,649,512	3,682,588
Total	<u>6,562,809</u>	<u>6,288,743</u>

(1) Incluye US\$ 3, 349,512 por el convenio de cesión firmado el 8 de diciembre del 2017, en el cual participan Inmobiliaria Sánchez S.A., como la cedente, Inversiones y Negocios Cía. Ltda., como la cesionaria y Zeniths Group Inmuebles S.A., como la acreedora, y que por mutuo acuerdo suscribe el convenio de cesión de deuda que mantenía Inmobiliaria Sánchez con Zeniths Group Inmuebles S.A., por el valor de US\$3, 349,512.

(2) Corresponde a préstamo otorgado al Fideicomiso Inmobiliario Ocean Tower III en los meses de febrero y marzo del año 2017 por US\$1, 300,000 y US\$1,000,000 respectivamente a un periodo de plazo de 90 días renovables automáticamente a una tasa de interés del 4,26%. Y que a la fecha de emisión de este informe (26 de junio del 2019) aún no ha sido recuperado.

(3) Durante el año se traspasó US\$256,581 al rubro de inversión en subsidiaria.

b) CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS Y/O SOCIOS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Relacionadas		
Alessa S.A.	1,576,377	6,877,125
Hotel del Mar S.A. Hotelmar	68,639	68,639
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM (2)	455,831	-
Gruzenit S.A.	12,091	-
Vionort S.A.	32,206	32,206
Intereses por pagar	6,128	1,212
Sub total	<u>2,151,272</u>	<u>6,979,182</u>
Socios (1)	5,240,440	240,440
Total	<u>7,391,712</u>	<u>7,219,622</u>
Clasificación:		
Corriente	1,742,445	820,006
No corriente	5,649,267	6,399,616
Total	<u>7,391,712</u>	<u>7,219,622</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

7. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS Y/O SOCIOS (continuación)

- (1) Incluye principalmente convenio suscrito con fecha 30 de mayo del 2018 entre las compañías Inversiones y Negocios Cía. Ltda.; Alessa S.A y los socios de ambas compañías que son los miembros de la Familia Sánchez, mediante el cual acuerdan sustituir deudas entre las partes por un monto de US\$5,000,000.

El objeto de esta escritura es reemplazar una deuda de US\$5, 000,000, que mantenía la compañía **Inversiones y Negocios Cía. Ltda.** Con la compañía **Alessa S.A.** generadas por transacciones comerciales realizadas en años anteriores para que sea cancelada directamente a los socios (**familia Sánchez**), debido a que **Alessa S.A.**, mantiene en sus libros contable una deuda con los socios. La forma de pago sería a 5 años plazos pagaderos semestralmente (enero y julio) en cuotas iguales de US\$500,000 siendo su primera cuota en enero del 2019 a una tasa de interés anual del 5% sobre saldo deudor.

A la fecha de emisión de este informe (26 de junio del 2019), aun no se ha realizado abono alguno a la deuda y tampoco se ha registrado un gasto financiero.

- (2) Incluye US\$255,831 de deuda que posee la subsidiaria Diskola S.A., con esta relacionada y que su matriz Inversiones y Negocios Cía. Ltda., reconoce que la pagara a largo plazo (**Ver nota 11 (a)**).

8. TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y/O SOCIOS

Las principales transacciones con las compañías relacionadas y con los socios fueron:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Ingresos		
Alessa S.A.	1,934,240	1,278,625
Inmobiliaria Sánchez S.A.	1,182	7,113
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM	242,185	212,262
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment	180,000	-
Egresos		
Alessa S.A.	179,778	126,909
Préstamos (entregado)		
Inmobiliaria Sánchez S.A.		40,000
Préstamos (recibido)		
Alessa S.A.		6,391,000
Zenith Group Inmuebles S.A. (cesión de deudas)		5,564,916
Socios (cesión de deudas) con Alessa	5,000,000	

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

9. INSTALACIONES, MOBILIARIOS Y EQUIPOS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Costo o valuación (1)	49,277	309,277
Depreciación acumulada (1)	(23,259)	(18,996)
Neto:	<u>26,018</u>	<u>290,281</u>
Descripción Neta:		
Instalaciones	20,120	22,555
Muebles y equipos de oficina	5,743	7,405
Equipos de computación	155	321
Obras en proceso	-	260,000
Total	<u>26,018</u>	<u>290,281</u>

(1) El movimiento del costo y la depreciación acumuladas durante los años 2017 y 2018 es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Costo		
Saldo al inicio del año	309,277	1,857,814
Adiciones	88,404	3,075,440
Transferencia a propiedades de inversión	(348,404)	(4,623,977)
Saldo Final de año	<u>49,277</u>	<u>309,277</u>
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	(18,996)	(15,932)
Gasto del año	(4,263)	(3,064)
Saldo Final de año	<u>(23,259)</u>	<u>(18,996)</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

10. PROPIEDADES DE INVERSION

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Costo o valuación (1)	21,556,919	26,809,749
Depreciación acumulada (1)	(5,099,710)	(4,648,777)
Neto:	16,457,209	22,160,972
Descripción Neta:		
Terrenos	7,709,169	12,197,599
Edificios	8,581,237	9,796,570
Otras	166,803	166,803
Total	16,457,209	22,160,972

(1) El movimiento del costo y la depreciación acumuladas durante los años 2017 y 2018 es el siguiente:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Costo		
Saldo al inicio del año	26,809,749	22,198,812
Transferencia a propiedades y equipos	348,404	4,623,977
Ajuste		(13,040)
Traspaso de propiedades por Aporte en Subsidiaria (a)	(5,566,894)	-
Baja de activos (Ver nota 18)	(34,340)	-
Saldo Final de año (b)	21,556,919	26,809,749
Depreciación acumulada		
Saldo al inicio del año	(4,648,777)	(3,998,000)
Gasto del año	(602,733)	(650,907)
Ajuste	-	130
Traspaso de propiedades por Aporte en Subsidiaria (a)	151,800	-
Saldo Final de año	(5,099,710)	(4,648,777)

(a) El valor total es de US\$5,415,094 corresponde al traspaso de propiedades que realizó la compañía como aporte al capital social a la compañía subsidiaria Gruzenit S.A. y que fue aprobada Mediante actas de Junta General de Socios del 27 de noviembre del 2017. Este aporte consistió en la entrega (transferencia de dominio) de 4 inmuebles e instrumentada mediante escritura pública de **AUMENTO DE CAPITAL Y REFORMA DEL ESTATUTO SOCIAL** el 22 de diciembre del 2017 e inscrita en el Registrador Mercantil del cantón de Guayaquil el 19 de marzo del 2018 y con la emisión de 5.415.094 acciones de un dólar cada una a favor de **Inversiones y Negocios Cia. Ltda.**

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

10. PROPIEDADES DE INVERSION (continuación)

A continuación, un detalle de los inmuebles aportados:

<u>Dirección</u>	<u>Fecha Registrador Mercantil</u>	<u>Área</u>	<u>Código Catastral</u>	<u>Total (US\$)</u>
Solar 09 Mz 57 Luque 810 y Rumichaca y Lorenzo de Garaicoa	09 de Febrero del 2018	247,80 <i>mt²</i>	03-0057-009-0000-0-0	768,677
Solar 11 Mz. 57 Rumichaca y Luque	09 de Febrero del 2018	271,01 <i>mt²</i>	03-0057-011-0000-0-0	310,273
Solar 119 Tornero, Km2.5 Vía Puntilla - Samborondon (Sin construcción)	09 de Marzo del 2018	6,640 <i>mt²</i>	4.1.22.1.5.0.0.0.0.0	1,017,935
Solar 01 Mz. 118 km 3 Av. Juan Tanca Marengo	09 de Febrero del 2018	25,050 <i>mt²</i>	66-0118-001-0000-0-0	3,318,209
Total				<u>5,415,094</u>

Al 31 de diciembre de 2018 la compañía tenía registrado el valor razonable de sus propiedades en base a un avalúo del año 2011.

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y DERECHOS FIDUCIARIOS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Inversiones en Subsidiarias		
Costo	5,773,751	101,778
Deterioro	<u>(650,530)</u>	<u>(256,630)</u>
Inversiones en Subsidiarias, neto (a)	5,123,221	(154,852)
Inversiones en derechos fiduciarios (b)	2,310,594	1,980,024
Total	<u>7,433,815</u>	<u>1,825,172</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

(a) Un detalle de las inversiones en subsidiarias neto, al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	% Participación		Diciembre 31	
	2018	2017	2018	2017
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM	90.50%	90.50%	280,885	24,304
Inmobiliaria Yelazar S.A. (I)	50.00%	50.00%	7,645	7,645
Ideas de Hogar Internacional S.A. Idehogar	99.88%	99.88%	17,302	17,302
Vientonort S.A.	99.88%	99.88%	51,145	51,145
Inmobiliaria Boliche S.A.	50.00%	50.00%	400	400
Diskolas S.A.	100.00%	100.00%	1	(255,830)
Hotel del Mar S.A. Hotelmar	-	-	-	(298)
Multisoft S.A.	60.00%	60.00%	480	480
Gruzenit S.A.	99.99%	-	4,765,363	-
			5,123,221	(154,852)

I. Inmobiliaria Yelazar S.A. es poseída en un 50% por Vientonort S.A.; en razón que esta compañía es una subsidiaria de Inversiones y Negocios Cía. Ltda.; se considera a su subsidiaria como una subsidiaria de la Compañía.

Los estados financieros de las subsidiarias al 31 de diciembre del 2018, es el siguiente:

Al 31 de diciembre del 2018					
Subsidiarias	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Utilidad neta
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM	4,153,041	3,404,633	748,408	6,620,278	152,903
Inmobiliaria Yelazar S.A.	512,404	156,485	355,919	51,987	20,912
Ideas de Hogar Internacional S.A. Idehogar	153,330	114,743	38,587	256,170	2,862
Vientonort S.A.	787,379	208,813	578,566	168,344	83,394
Inmobiliaria Boliche S.A.	95,760	94,960	800	N/R	N/R
Diskolas S.A.	31,473	287,854	(256,381)	N/R	N/R
Multisoft S.A.	128,396	87,512	40,884	56,420	14,405
Gruzenit S.A. (consolidado)	6,213,546	1,448,183	4,765,363	194,358	607

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

A continuación, el movimiento del rubro de inversiones en subsidiaria (costo y deterioro) durante el año 2018 ha sido el siguiente:

Costo	Subsidiaria	Valor
Saldo al inicio del año 2018		101,778
(+) Nueva Inversión (Ver nota 11 (a))	Gruzenit S.A	5,415,094
(+) Alcance a la inversión (Ver nota 7 (a) (3))	Pacific Bottling Company S.A. PBCOM	256,581
(-) Baja de saldo de Inversión (deterioro)	Hotel del Mar S.A. Hotelmar	298
Total costo		<u>5,773,751</u>
Deterioro		
Saldo al inicio del año 2018		(256,630)
(-) Reconocimiento del pasivo de una subsidiaria (Ver nota 7 (b))	Diskoias S.A.	255,831
(+) Deterioro de la nueva inversión	Gruzenit S.A	(649,731)
Total deterioro		<u>(650,530)</u>

(b) La compañía posee inversiones en derechos fiduciarios y en cada una de ellas es beneficiarias del 100% de acuerdo a lo que indica las escrituras públicas de constitución y los contratos de cesión de derechos. A continuación, un detalle de estas inversiones al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

Nombre Fideicomiso	Naturaleza Fideicomiso	Diciembre 31	
		2018	2017
Inverplayas TF-G-286	(I) Administración	1,612,582	1,612,582
Ocean Towers III	(II) Inmobiliario	337,012	337,012
Ocean Suites II	(III) Inmobiliario	361,000	-
Ocean Towers I y II	Inmobiliario	-	25,000
Ocean Suites	Inmobiliario	-	5,430
		<u>2,310,594</u>	<u>1,980,024</u>

I. Corresponde a Fideicomiso Mercantil de Administración, por el bien inmueble ubicado a 3.5 Km., de la cabecera cantonal de Playas, en el sector llamado Hacienda El Pájaro, Lote A de la Mz. 134 del sector 01, Solar 8.

II. Corresponde a Fideicomiso inmobiliario para desarrollar la construcción de la tercera fase del proyecto Inmobiliario **Ocean Towers, Club, Hotel & Resort**, consistente en una torre de departamentos de 72 unidades inmobiliarios a denominarse Torre **"Mediterránea"**, a ubicarse sobre el lote 05, el cual tiene una dimensión de 2,855.86 m².

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

11. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y DERECHOS FIDUCIARIOS (continuación)

- III. Con fecha 10 de abril de 2018 mediante escritura pública se constituyó el Fideicomiso Inmobiliario Ocean Suites II, siendo los constituyentes el Fideicomiso Inverplayas TF-G-286 y la compañía Inversiones y Negocios Cía. Ltda., denominados constituyentes A y B respectivamente.

El objeto del Fideicomiso es la construcción de nuevas suites en el proyecto inmobiliario Ocean Beach Club, Hotel & Resort a ser desarrollado en los inmuebles aportados por el Fideicomiso Inverplayas TF-G-286 (constituyente A) ubicados a 3.5 Km., de la cabecera cantonal de Playas, en el sector llamado Hacienda El Pájaro. A continuación, un detalle de los inmuebles aportados son los siguientes:

# Solar	Código Catastral	Área
Solar 1 Mz. 85	092150 - 03-03-85-001-0	2,006.45 m ²
Solar 14 Mz. 85	092150 - 03-03-85-014-0	2,981.15 m ²
Solar 15 Mz. 85	092150 - 03-03-85-015-0	491.65 m ²
Totales		<u>5,479.25 m²</u>

Los estados financieros de los fideicomisos al 31 de diciembre del 2018, es el siguiente:

Fideicomisos	Activos	Pasivos	Patrimonio	Ingresos	Utilidad (Pérdida) neta
Inverplayas TF-G-286	2,849,066	-	2,849,066	-	-
Ocean Suites II	1,269,935	582,304	687,631	46,368	(139,105)
Ocean Towers III	8,289,681	8,408,225	(118,544)	1,802,822	(406,401)

La Compañía también preparó estados financieros consolidados conforme lo requieren las NIIF. Los estados financieros separados adjuntos se presentan por requerimiento de la Superintendencia de Compañías.

12. OBLIGACIONES BANCARIAS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	% Interés	F. Venc.	Diciembre 31	
			2018	2017
Banco del Pacifico	9,84%	Feb./2023	999,697	1,175,607
Banco de la Producción	7,30%	Nov. /2019	1,711,250	2,197,255
Corporación Financiera Nacional CFN	9,11%	Sep./2023	903,454	1,063,607
Total (1)			<u>3,614,401</u>	<u>4,436,469</u>
Clasificación:				
Corriente			2,126,144	2,576,682
No corriente			1,488,257	1,859,787
Total			<u>3,614,401</u>	<u>4,436,469</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

12. OBLIGACIONES BANCARIAS (continuación)

(1) A continuación, un detalle de los desembolsos futuros de capital e interés por los préstamos con entidades financieras al cierre del año 2018 es como sigue:

Años	Tipo	Banco del Pacífico	Banco de la Producción	Corporación Financiera Nacional CFN	Total
Corriente					
2019	Capital	197,562	1,704,553	191,742	2,093,857
	Interés	9,742	6,697	15,848	32,287
Sub total		207,304	1,711,250	207,590	2,126,144
Largo Plazo					
2020	Capital	217,734	-	173,966	391,700
2021	Capital	239,963	-	173,966	413,929
2022	Capital	264,464	-	173,966	438,430
2023	Capital	70,232	-	173,966	244,198
Sub total		792,393	-	695,864	1,488,257
Total		999,697	1,711,250	903,454	3,614,401

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Cuentas por pagar comerciales		
Proveedores	80,443	68,497
Provisiones	26,521	189,480
Sub total	106,964	257,977
Otras cuentas por pagar		
Garantías de inquilinos	185,435	213,000
Fideicomiso El Recreo	-	111,104
less por pagar	5,547	4,004
Varias	469,697	444,545
Zenith Group Inmuebles S.A.(a)	13,691,725	13,380,189
Sub total	14,352,404	14,152,842
Total	14,459,368	14,410,819
Clasificación		
Corriente	767,643	1,030,630
No corriente	13,691,725	13,380,189
Total	14,459,368	14,410,819

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR (continuación)

(a) Este pasivo con Zenith Group Inmuebles, Sociedad anónima residente en Costa Rica, se generó a través de cesiones de créditos como medios de pago que fueron transferidos por los socios y/o compañías relacionadas desde el año 2011 hasta el año 2017. A continuación, un resumen de estas cesiones:

Cedente	Fecha Escritura publica	Valor
Estuardo Sánchez García	Septiembre del 2012	4,142,204
Alessa S.A.	Mayo del 2014	3,673,068
Alessa S.A.	Diciembre del 2017	2,215,404
Inmobiliaria Sánchez S.A (Ver nota 7 (a) (1))	Diciembre del 2017	3,349,513
Total cesiones		13,380,189
(+) Intereses devengados año 2018 (I)		311,536
Total deuda		13,691,725

I. Con fecha 31 de diciembre del 2017, la compañía acordó una tabla de amortización por la deuda hasta el año 2014 de US\$7,815,272 que sería pagada a 12 años plazo a una tasa anual de 4.11% a través de dividendos mensuales de US\$68,840 que incluye capital e interés. A la fecha de emisión de este informe (26 de junio del 2019) la Administración se encuentra refinanciando la deuda total que se mantiene al 31 de diciembre del 2018 por US\$13,691,725 a un vencimiento mayor que incluya periodos de gracias y una reducción de la tasa de interés.

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS

(a) Corto Plazo

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Participación trabajadores (I)	69,403	44,473
Beneficios sociales (II)	42,877	35,922
Total	112,280	80,395

I. PARTICIPACION DE TRABAJADORES

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. El movimiento de la provisión para participación a trabajadores fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Saldos al inicio del año	44,473	26,979
Provisiones	64,038	39,456
Pagos y/o utilizaciones	(39,108)	(21,962)
Saldo al final del año	69,403	44,473

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS (continuación)

Se han contabilizado con cargo a los resultados de los años 2018 y 2017 y se presentan como parte de los gastos de administración por un valor total de US\$64,038 y US\$39,456 respectiva de acuerdo a la actividad del beneficiario de este derecho. El cálculo de la participación de trabajadores durante los años 2018 y 2017 ha sido el siguiente:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Utilidad antes de impuesto a la renta.	362,884	223,582
Más: 15% contabilizado en:		
Gastos administrativos	<u>64,038</u>	<u>39,456</u>
Utilidad antes participación trabajadores y de impuesto a la renta.	426,922	263,038
Por: Participación Trabajadores	15%	15%
Valor de Participación 15% trabajadores del año	<u>64,038</u>	<u>39,456</u>

- II. Incluye US\$32,206 por vacaciones; US\$9,399 por décimo cuarto sueldo y US\$1,272 por décimo tercer sueldo.

(b) Largo plazo

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tengan derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido, tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Así también de acuerdo con el Código del Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las obligaciones por beneficios de largo plazo se formaban de la siguiente manera:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Jubilación Patronal	16,630	15,701
Bonificación por desahucio	8,341	7,734
Total	<u>24,971</u>	<u>23,435</u>

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

15.1 Pasivos del año corriente

	Diciembre 31	
	2018	2017
Impuesto a la renta por pagar	-	114,118
IVA en Ventas (1)	25,635	79,622
Retención de Impuesto a la Renta	967	4,981
Retención de IVA	1,266	4,101
Total	27,868	202,822

(1) Corresponde al IVA en ventas del mes de diciembre del 2018 y que fue cancelado en el mes de enero del 2019 de acuerdo a su noveno dígito del Ruc.

15.2 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente. Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros separados y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue

	Diciembre 31	
	2018	2017
Utilidad contable	681,452	305,881
Menos: Ingresos exentos (dividendos ganados)	(254,530)	(42,843)
Utilidad antes de Participación trabajadores	426,922	263,038
Menos: Participación trabajadores	(64,038)	(39,456)
Utilidad antes de impuesto a la renta	362,884	223,582
<u>Menos:</u> Ingresos exentos	(29,154)	-
Más: Gastos no deducibles (a)	810,571	295,138
Base de cálculo de impuesto a la renta	1,144,301	518,720
Tasa de impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta causado	286,075	114,118
Anticipo de Impuesto a la renta	114,315	-
Gasto de impuesto a la renta (1)	286,075	114,118

(a) Incluye US\$649,730 de deterioro en inversiones en subsidiaria; US\$49,933 de depreciación de activos revaluados; US\$36,760 por prescripción de crédito tributario.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

15.3 Movimiento de la provisión o crédito tributario de impuesto a la renta.

	2018
Saldo inicial del Impuesto a la renta por (cobrar) pagar	(245,650)
Compensación de Impuesto a la renta del año 2017	114,118
Impuesto a la renta causado del año 2018	286,075
Retenciones efectuadas por clientes	(214,206)
Baja de retenciones caducadas	36,760
Impuesto a la Renta por (cobrar) pagar al SRI (Ver nota 6)	<u>(22,903)</u>

15.4 Pasivo Tributario Diferido

	Diciembre 31	
	2018	2017
Pasivo Tributario diferido	<u>287,113</u>	<u>1,372,923</u>

En el año 2011 por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por primera vez, la compañía registró un pasivo tributario diferido por el mayor valor atribuido obtenido en el revalúo de sus bienes inmuebles que mantenía a esa fecha.

El resultado del mayor valor atribuido fue de US\$5,720,514 generando un pasivo tributario diferido de US\$1,372,923 a una tasa de impuesto a la renta del 24% y que está compuesto principalmente por el terreno en US\$1,038,387 y US\$334,536 por el edificio y las construcciones en curso.

Desde la fecha del registro del pasivo tributario diferido al 01 de enero del 2011, este no ha presentado movimiento a pesar del uso (depreciación) de los edificios en la generación de los ingresos de la compañía.

Según comentario de la administración es de no registrar impuestos diferidos sobre los revalúo de los terrenos realizados para propósitos de adopción de NIIF, debido a que estos no se deprecian, y principalmente porque se espera consumir sustancialmente todos los beneficios económicos incorporados en dichas propiedades a lo largo del tiempo, en lugar de mediante su venta.

A continuación, el movimiento con los efectos de los años anteriores y del año que se registraron en el año 2018

	2018
Saldo al inicio del año 2018	1,372,923
(-) Reversión del PTD determinado en los terrenos	(1,038,387)
(+) Registro de diferencia del PTD de los edificios y construcciones	39,959
(-) Reconocimiento de Ingresos PTD por el uso Inmuebles años 2012 al 2017	(74,899)
(-) Reconocimiento de Ingresos PTD por el uso Inmuebles año 2018	(12,483)
Total	<u>287,113</u>

15.5 Reformas Legales, Tributarias y Societarias.

- A. En el segundo suplemento al registro oficial No. 150 del 29 de diciembre del 2017, se expidió la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, mediante la cual se reformó la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI), la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, Código Tributario, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Ley de Compañías y Código Orgánico Integral Penal, donde los principales cambios son los siguientes:

Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades

Al reformar el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y sustituir el inciso tercero:

- Se estableció que se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales, para determinar la base imponible de sociedades consideradas como microempresas.
- Al reformar el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y sustituir el inciso tercero, se estableció que solo las sociedades exportadoras habituales, las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las de turismo receptivo, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, sobre el monto reinvertido en activos productivos.

Anticipo del Impuesto a la Renta

Al reformar el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y agregar a continuación del último inciso del literal b) del numeral 2, se estableció que no se considerarán en el cálculo del Anticipo del Impuesto a la Renta, exclusivamente el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la décimo tercera y décimo cuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Exoneración del Impuesto a la Renta

Las nuevas microempresas gozarán de la exoneración del impuesto a la renta, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos:

1. Siempre que inicien su actividad económica a partir de vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.
2. Los tres años serán considerados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.
3. Siempre que las microempresas generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos, de conformidad con los límites y condiciones que para el efecto establezca el reglamento de esta Ley.

Incremento en la Tarifa del Impuesto a la Renta para Sociedades

Al reformar el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, se incrementó la tarifa del impuesto a la renta:

1. Por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas aplicarán la tarifa del impuesto a la renta del 25%.

15.5 Reformas Legales, Tributarias y Societarias (continuación)

2. Cuando la sociedad tenga socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, aplicarán la tarifa del impuesto a la renta del 28%.
3. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales aplicarán la tarifa del impuesto a la renta del 22%.

Pagos por Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales

Al sustituir el numeral 13 del artículo 10 de la Ley de Régimen Tributario Interno, se eliminó la consideración de que las compañías para el cálculo de las provisiones de las pensiones jubilares patronales, debían considerar a los empleados que por lo menos hayan cumplido 10 años en la misma empresa.

B. En el suplemento al registro oficial No. 312 del 24 de agosto del 2018, se expidió el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, mediante la cual se reformó el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RLRTI), el Reglamento para la Aplicación del Impuesto a la Salida de Divisas y al Reglamento para la Aplicación del Impuesto a los Activos en el Exterior, donde los principales cambios son los siguientes:

- Para el caso de los Paraísos Fiscales el Servicio de Rentas Internas, verificará lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno, respecto al cumplimiento o no por parte de la jurisdicción o régimen examinado de dos de las tres condiciones establecidas.
- Sobre la Residencia Fiscal de las Sociedades, a más de las sociedades que han sido constituidas o creadas en el territorio ecuatoriano, las que tengan domicilio en el extranjero y decidan adoptar cualquiera de las formas societarias señaladas en la Ley de Compañías, se aplicará el mismo criterio.
- En el caso de los Dividendos y Utilidades Distribuidos, se incrementaron los porcentajes de retención del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Se determinó una exoneración de pago del impuesto a la renta para nuevas microempresas, previo al cumplimiento de dos condicionantes.
- En cuanto a las empresas inexistentes, fantasmas o contribuyentes con transacciones inexistentes, serán calificadas como tal por el Servicio de Rentas Internas, cuando los sujetos pasivos incurran en las condiciones previstas en los artículos 24, 25 y 25.1 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RLRTI).
- En el caso de las provisiones por Desahucio y Pensiones Jubilares, realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Las provisiones por Desahucio y Pensiones Jubilares, que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, no son deducibles; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto.

15.5 Reformas Legales, Tributarias y Societarias (continuación)

- Se determinó como requisito indispensable para la reducción en la tarifa del impuesto a la renta, que deberán efectuar el aumento de capital por el valor de las utilidades reinvertidas, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior que aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluirán los montos que correspondan a gastos incrementales, por generación de nuevo empleo, así como en la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes y provisión de servicios.

- C. En el suplemento del registro oficial No. 135 del 7 de diciembre de 2017, se publicó el Decreto Presidencial No. 210, en el cual se establecen rebajas aplicables al cálculo del Anticipo del Impuesto a la Renta, de las pequeñas, medianas y grandes empresas, los mismos que se detallan a continuación:

Tipos de Rebajas del Anticipo	Requisitos
1. Rebaja del 100% del saldo del anticipo	- Cuando sus ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio 2017, sean iguales o menores a \$ 500,000.00
2. Rebaja del 60% del saldo del anticipo	- Cuando sus ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio 2017, sean entre \$500,000.01 hasta \$1,000,000.00
3. Rebaja del 40% del saldo del anticipo	- Cuando sus ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio 2017, sean de \$1,000,000.01 o más

- D. En el suplemento del registro oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018 y en el suplemento del registro oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, se expidió la Ley Orgánica y el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, respectivamente, donde las principales novedades son las siguientes:

- Se dispuso la remisión de intereses, multas y recargos, de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras.
- Se dispuso la reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
- Se determinaron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas, a través de la exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y para inversiones en industrias básicas; exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno, principalmente en:
 - La exoneración del impuesto a la renta a los ingresos por dividendos y utilidades; para el desarrollo de las inversiones nuevas y productivas.
 - Al cálculo del impuesto a la renta, durante el plazo de 5 años, de las micro, pequeñas y medianas empresas.
 - La tarifa del impuesto a la renta para sociedades.
 - Al impuesto al valor agregado sobre servicios
 - Al crédito tributario
 - Al pago del impuesto al valor agregado

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

15.5 Reformas Legales, Tributarias y Societarias (continuación)

- Reformas a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador, principalmente en:
 - Impuesto a la salida de divisas
 - Reformas al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, principalmente en:
 - En la aplicación de las inversiones productivas
 - Contratos de inversión
 - Arbitraje
 - De la vigencia sobre incentivos para el desarrollo productivo
 - De las revocatorias de las infracciones y sanciones a los inversionistas
 - En los plazos de pago de las obligaciones tributarias y aduaneras
 - Medidas preventivas de las sanciones a las infracciones aduaneras
 - Reformas al Código Orgánico Monetario y Financiero
 - Registro de datos crediticios
 - Reformas al Código de Trabajo
 - Exclusión de la décimo tercera remuneración, como parte de la remuneración anual para efecto del pago de aportes del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, ni para la determinación del fondo de reserva y jubilación, ni para el pago de las indemnizaciones y vacaciones prescritas en el Código de Trabajo, ni para el cálculo del impuesto a la renta del trabajo.
 - Reformas a la Ley de Seguridad Social
 - En lo concerniente a la responsabilidad patronal, si por culpa del patrono el IESS no pudiere conceder a un trabajador o a sus deudos, las prestaciones en dinero que fueran reclamadas y a las que habrían podido tener derecho, o si resultaren disminuidas dichas prestaciones por falta de cumplimiento de las obligaciones del empleador.
 - Reformas a la Ley de Compañías
 - Transformación de la sucursal de compañía extranjera
- E.** En el segundo suplemento del registro oficial No. 353 del 23 de octubre de 2018, se expidió la Ley Orgánica para la Optimización y Eficiencia de Trámites Administrativos, donde las principales novedades son las siguientes:
- Optimización de trámites administrativos, simplificación y reducir sus costos de gestión, con el fin de facilitar la relación entre las y los administrados y la Administración Pública.
 - Reformas a la Ley de Compañías
 - Disposiciones generales en la formación y funcionamiento de compañías.
 - De las compañías de responsabilidad limitada, en cuanto al manejo de las juntas generales.
 - De la compañía anónima, en cuanto a la transferencia del dominio de acciones, también al manejo de las juntas generales.
 - De la inactividad, disolución, reactivación, liquidación y cancelación de las compañías.

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

16. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Capital Social	<u>127,500</u>	<u>127,500</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el capital social suscrito consiste de 318,750 participaciones de US\$0.40 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto en la toma de decisiones y un derecho a los dividendos.

Los socios de la compañía **INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.**, son miembros de la familia Sánchez y son los siguientes:

<u>Nombres de los socios</u>	<u>C. I.#</u>	<u>%</u>	<u>Valor</u>
Sánchez García Estuardo Alcides	0902373414	15,00%	19,128
Sánchez Urquizo Juan Xavier	0913144234	12,50%	15,936
Sánchez Urquizo Rocío De Los Ángeles	0913156246	12,50%	15,936
Sánchez Robayo Alcides Estuardo	0908874639	10,00%	12,750
Sánchez Robayo María Elena	0905904546	10,00%	12,750
Sánchez Burgos Deisy Rosario	1202271829	10,00%	12,750
Sánchez De La Torre Xavier Estuardo	0911913028	10,00%	12,750
Sánchez Gaibor Estuardo Andrés	0928437581	10,00%	12,750
Bucheli Sánchez Kristell Elizabeth	0919560060	3,33%	4,248
Bucheli Sánchez María Paulette	0919560078	3,33%	4,248
Bucheli Sánchez José Estuardo	0919560052	3,34%	4,254
Total		<u>100,00%</u>	<u>127,500</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF:

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo podrá ser capitalizado 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 en el caso de liquidación de la compañía.

En el año 2018, se ha realizado modificaciones a los saldos registrados en el año 2011, por ciertas diferencias determinados en la determinación del pasivo tributarios diferido por el revalúo de los inmuebles (Ver nota 15.4.)

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

17. INGRESOS POR ARRIENDOS Y ALICUOTAS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Por arriendos y alicuotas		
Relacionadas	1,998,022	1,329,016
Terceros	1,427,493	1,383,148
Total	3,425,515	2,712,164
Por servicio administrativos		
Relacionadas	345,931	158,413
Terceros	10	-
	345,941	158,413
Total	3,771,456	2,870,577

18. GASTOS DE OPERACIÓN

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Sueldos, salarios, beneficios, indemnizaciones	271,240	230,356
Honorarios profesionales	83,447	103,448
Mantenimiento y reparación	207,208	370,205
Suministros y materiales	86,647	88,137
Seguridad y vigilancia	182,659	67,139
Servicios básicos, (agua, luz, telecomunicaciones)	185,853	182,663
Impuestos, contribuciones y otros	187,509	280,860
Depreciación de mobiliarios, equipos y propiedades de inversión	606,996	655,995
Deterioro de cuentas de cobro dudoso	39,496	14,773
Pérdida en propiedad de inversión (Ver nota 10)	34,340	-
Otros gastos administrativos	69,451	24,164
Participación a trabajadores	64,038	39,456
Total	2,018,884	2,057,196

INVERSIONES Y NEGOCIOS CÍA. LTDA.
Notas a los estados financieros separados
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

19. GASTOS FINANCIEROS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Intereses por préstamos bancarios	343,996	426,970
Intereses relacionadas del exterior	311,536	-
Intereses relacionadas locales	180,899	120,809
Otros gastos bancarios	8,339	9,424
Total	844,770	557,203

20. DIVIDENDOS GANADOS EN SUBSIDIARIAS

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
Vientonor S.A.	168,353	-
Yelazar S.A.	29,951	-
Ideas de Hogar Internacional S.A. Idehogar.	9,884	-
Pacific Bottling Company S.A. PBCOM	46,342	42,843
Total	254,530	42,843

21. EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha de 26 de junio del 2019, la compañía ha contratado un perito calificado, tal como se establece en la norma para obtener el valor razonable de cada una de las propiedades, utilizando el método del avalúo.

Con excepción de lo mencionado en el párrafo precedente, entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de presentación del presente informe (26 de junio del 2019), no se presentaron transacciones o eventos que pudieran afectar significativamente a las cifras presentadas.