

**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:

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

(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
<b>Comerciales</b>		
Comerciales	220,272	193,946
Estimación para cuentas de cobro dudoso (1)	(1,936)	(1,525)
<b>Comerciales, neto</b>	<b>218,336</b>	<b>192,421</b>
<b>Otras cuentas por cobrar</b>		
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
<b>Total de otras cuentas por cobrar</b>	<b>106,656</b>	<b>525,572</b>
<b>Total</b>	<b>324,992</b>	<b>717,993</b>

- (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	-
<b>Total</b>	<b>6,562,809</b>	<b>6,288,743</b>

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

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

(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:

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Relacionadas</b>		
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	-
Vientonort S.A.	32,206	32,206
Intereses por pagar	6,128	1,212
<b>Sub total</b>	<b><u>2,151,272</u></b>	<b><u>6,979,182</u></b>
Socios (1)	5,240,440	240,440
<b>Total</b>	<b><u>7,391,712</u></b>	<b><u>7,219,622</u></b>
<b>Clasificación:</b>		
Corriente	1,742,445	820,006
No corriente	5,649,267	6,399,616
<b>Total</b>	<b><u>7,391,712</u></b>	<b><u>7,219,622</u></b>

**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:

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Ingresos</b>		
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	-
<b>Egresos</b>		
Alessa S.A.	179,778	126,909
<b>Préstamos (entregado)</b>		
Inmobiliaria Sánchez S.A.		40,000
<b>Préstamos (recibido)</b>		
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:

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

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

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Costo</b>		
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)
<b>Saldo Final de año</b>	<b>49,277</b>	<b>309,277</b>
<b>Depreciación acumulada</b>		
Saldo al inicio del año	(18,996)	(15,932)
Gasto del año	(4,263)	(3,064)
<b>Saldo Final de año</b>	<b>(23,259)</b>	<b>(18,996)</b>

**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)
<b>Neto:</b>	<b>16,457,209</b>	<b>22,160,972</b>
<b>Descripción Neta:</b>		
Terrenos	7,709,169	12,197,599
Edificios	8,581,237	9,796,570
Otras	166,803	166,803
<b>Total</b>	<b>16,457,209</b>	<b>22,160,972</b>

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

	Diciembre 31	
	2018	2017
<b>Costo</b>		
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)	-
<b>Saldo Final de año (b)</b>	<b>21,556,919</b>	<b>26,809,749</b>
<b>Depreciación acumulada</b>		
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	-
<b>Saldo Final de año</b>	<b>(5,099,710)</b>	<b>(4,648,777)</b>

(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 Cía. 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>mt<sup>2</sup></i>	03-0057-009-0000-0-0	768,677
Solar 11 Mz. 57 Rumichaca y Luque	09 de Febrero del 2018	271,01 <i>mt<sup>2</sup></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>mt<sup>2</sup></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>mt<sup>2</sup></i>	66-0118-001-0000-0-0	3,318,209
<b>Total</b>				<b>5,415,094</b>

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:

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

**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	-
			<b>5,123,221</b>	<b>(154,852)</b>

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:

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

**(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	<b>(I)</b> Administración	1,612,582	1,612,582
Ocean Towers III	<b>(II)</b> Inmobiliario	337,012	337,012
Ocean Suites II	<b>(III)</b> Inmobiliario	361,000	-
Ocean Towers I y II	Inmobiliario	-	25,000
Ocean Suites	Inmobiliario	-	5,430
		<b><u>2,310,594</u></b>	<b><u>1,980,024</u></b>

- 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 m<sup>2</sup>.

**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 <sup>2</sup>
Solar 14 Mz. 85	092150 - 03-03-85-014-0	2,981.15 m <sup>2</sup>
Solar 15 Mz. 85	092150 - 03-03-85-015-0	491.65 m <sup>2</sup>
<b>Totales</b>		<b><u>5,479.25 m<sup>2</sup></u></b>

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
<b>Total (1)</b>			<b><u>3,614,401</u></b>	<b><u>4,436,469</u></b>
Clasificación:				
Corriente			2,126,144	2,576,682
No corriente			1,488,257	1,859,787
<b>Total</b>			<b><u>3,614,401</u></b>	<b><u>4,436,469</u></b>

**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
<b>Corriente</b>					
2019	Capital	197,562	1,704,553	191,742	2,093,857
	Interés	9,742	6,697	15,848	32,287
<b>Sub total</b>		<b>207,304</b>	<b>1,711,250</b>	<b>207,590</b>	<b>2,126,144</b>
<b>Largo Plazo</b>					
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
<b>Sub total</b>		<b>792,393</b>	<b>-</b>	<b>695,864</b>	<b>1,488,257</b>
<b>Total</b>		<b>999,697</b>	<b>1,711,250</b>	<b>903,454</b>	<b>3,614,401</b>

**13. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	Diciembre 31	
	2018	2017
<b>Cuentas por pagar comerciales</b>		
Proveedores	80,443	68,497
Provisiones	26,521	189,480
<b>Sub total</b>	<b>106,964</b>	<b>257,977</b>
<b>Otras cuentas por pagar</b>		
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
<b>Sub total</b>	<b>14,352,404</b>	<b>14,152,842</b>
<b>Total</b>	<b>14,459,368</b>	<b>14,410,819</b>
<b>Clasificación</b>		
Corriente	767,643	1,030,630
No corriente	13,691,725	13,380,189
<b>Total</b>	<b>14,459,368</b>	<b>14,410,819</b>

**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
<b>Total cesiones</b>		<b>13,380,189</b>
(+) Intereses devengados año 2018 (I)		311,536
<b>Total deuda</b>		<b>13,691,725</b>

- 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
<b>Total</b>	<b>112,280</b>	<b>80,395</b>

**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)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>69,403</b>	<b>44,473</b>

**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:

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

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

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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
<b>Total</b>	<b>27,868</b>	<b>202,822</b>

(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

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

(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.**

	<b>2018</b>
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
<b>Impuesto a la Renta por (cobrar) pagar al SRI (Ver nota 6)</b>	<b>(22,903)</b>

**15.4 Pasivo Tributario Diferido**

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

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

	<b>2018</b>
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)
<b>Total</b>	<b>287,113</b>

**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.**

- 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:

<b>Tipos de Rebajas del Anticipo</b>	<b>Requisitos</b>
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

**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 pudiese 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:

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Capital Social</b>	<u><b>127,500</b></u>	<u><b>127,500</b></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><b>Nombres de los socios</b></u>	<u><b>C. I #</b></u>	<u><b>%</b></u>	<u><b>Valor</b></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
<b>Total</b>		<u><b>100,00%</b></u>	<u><b>127,500</b></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:

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

**18. GASTOS DE OPERACIÓN**

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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 <b>(Ver nota 10)</b>	34,340	-
Otros gastos administrativos	69,451	24,164
Participación a trabajadores	64,038	39,456
<b>Total</b>	<b>2,018,884</b>	<b>2,057,196</b>

**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:

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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
<b>Total</b>	<b>844,770</b>	<b>557,203</b>

**20. DIVIDENDOS GANADOS EN SUBSIDIARIAS**

A continuación, se presenta la composición del rubro:

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
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
<b>Total</b>	<b>254,530</b>	<b>42,843</b>

**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.