

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y objeto social -

La Compañía fue constituida mediante escritura pública con fecha 26 de abril de 1974, y existe bajo las leyes ecuatorianas desde el 16 de mayo de 1974, con domiciliaria en la Av. Francisco de Orellana No. 2205 y Linderos, en la Ciudadela IETEL Manzana No. 32, en el Edificio AS-1 Oficina 105. El plazo de duración de la compañía según la escritura es de 50 años.

El objeto social de la Compañía es dedicarse a la compra, venta, administración y alquiler de bienes inmuebles. Su actividad económica en la actualidad es el arrendamiento de bienes inmuebles de oficinas y bodegas.

1.2 Aprobación de los estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización, de fecha 24 de enero de 2018, de la Gerencia y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para PyMEs vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de La Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PyMEs), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PyMEs requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de La Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad, o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Enmiendas y mejoras emitidas internacionalmente -

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas y mejoras a las normas existentes.

2.3 Moneda funcional y de presentación -

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

2.4 Efectivo -

El efectivo comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos, los cuales son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros -

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "instrumentos de deuda a costo amortizado" e "instrumentos de patrimonio al costo menos deterioro". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "valor razonable con cambios en resultados", "pasivos al costo amortizado" y "préstamos al costo menos deterioro". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "instrumentos de deuda a costo amortizado". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en las categorías de "pasivos a costo amortizado" y "préstamos al costo menos deterioro". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a proveedores. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

(c) Préstamos al costo menos deterioro

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por pagar a compañía relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento -

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

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo.

Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

(a) Activos financieros por instrumentos de deuda a costo amortizado

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar cliente: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

son exigibles hasta en 30 días, menos la evaluación por deterioro correspondiente.

- (ii) Cuentas por cobrar relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus relacionadas por los arriendos de los terrenos y comisiones por venta de metros cuadrados de hormigón, en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y no mantiene una fecha de cobro definida, menos la evaluación por deterioro correspondiente.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

(c) Préstamo al costo menos deterioro

Cuentas por pagar relacionadas: Corresponde a préstamos realizados por sus relacionadas, para cubrir gastos de la Compañía. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses debido a que no se ha especificado una fecha de pago.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una estimación para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, La Compañía no ha registrado un deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales, debido a que considera que estos valores son recuperables.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

2.5-4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.6 Impuesto por recuperar -

Corresponden a retenciones del impuesto a la renta y crédito tributario del impuesto al valor agregado que serán recuperados en un periodo menor a 12 meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.7 Propiedades de Inversión -

Representadas por terrenos y edificios, las cuales se mantienen para obtener rentas, plusvalía o ambas, y no para su uso en la producción de bienes y servicios. Las propiedades son registradas a su costo o costo atribuido, menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo.

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

La administración de la Compañía determinó una vida útil para sus edificios en 30 años.

2.8 Propiedades y equipos -

Representadas por un terreno, instalaciones, vehículos y muebles y enseres, son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

El terreno no se deprecia, sin embargo, la depreciación de las instalaciones, vehículos, muebles y enseres es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes, y no se considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus muebles y enseres al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los muebles y enseres son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

La vida útil estimada de las instalaciones, vehículos y, muebles y enseres, es de 5 años.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral.

2.9 Deterioro de activos no financieros (Propiedades de Inversión y propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro. La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro.

A diciembre 31 del 2017 y 2016, la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro, por lo cual no se han reconocido pérdidas por deterioro.

2.10 Impuesto a la renta corriente y diferido -

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

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

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

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

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

Al diciembre 31 del 2017 y 2016, La Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contable en lo que respecta a las revaluaciones de sus propiedades. (Véase Nota 14).

2.11 Provisiones corrientes -

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

2.12 Reconocimiento de ingresos -

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de los alquileres de inmuebles en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía presta sus servicios al cliente.

2.13 Gastos -

Los gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para PyMEs.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financiero -

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo, riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. Los servicios administrativos contratados (crédito, tesorería y finanzas) tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Gerencia, quienes identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros.

La administración de riesgos se efectúa a través del análisis que realiza el modelo de negocio y factibilidad (MNF) desarrollado internamente, el mismo no solo permite minimizar el riesgo, sino que es una herramienta que ayuda a evaluar donde se debe invertir y que retorno se alcanzaría, todo esto acompañado de políticas, procedimientos internos de crédito, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y una serie de convenios realizados con proveedores.

(a) Riesgos de mercado

(i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge de su endeudamiento de largo plazo. El endeudamiento a tasas variables expone a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. Sin embargo, el endeudamiento a tasas fijas expone la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de sus pasivos.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no mantiene endeudamiento con instituciones financieras.

(ii) Riesgo de precio y concentración:

Riesgo de precio de servicios prestados:

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de los impuestos, los cuales podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los servicios prestados. Esta circunstancia es medida constantemente por el departamento financiero a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

actuales, la Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas del gobierno central.

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

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras.

Respecto al banco donde se mantiene el efectivo, tiene calificación de riesgo independiente que denota nivel de solvencia y respaldo adecuados; dicha calificación en general supera la calificación "A".

Bancos

La Compañía mantiene su efectivo en institución financiera con la siguiente calificación:

Entidad financiera	Calificación	
	2017	2016
Banco del Pacífico S.A.	AAA -	AAA -

Cuentas por cobrar comerciales

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos y aceptación de clientes, relacionadas con: límites de crédito, capacidad de endeudamiento, fuente de repago, central de riesgos, comportamiento de pago, antigüedad, seguimiento, cobranzas y deterioro, en los casos aplicables. La política de crédito normal de sus operaciones es de 60 días, y si en caso de excederse de este tiempo, no se procede a cobrar intereses. La Compañía, provee un análisis sobre la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, se analiza permanentemente el comportamiento de pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

(c) Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes del alquiler de bienes inmuebles. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración la elaboración y aplicación de políticas y procedimientos de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

3.2 Administración del riesgo de capital -

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración, la rentabilidad que genera los costos de negociación, lo cual permite cubrir los costos asociados y generar resultados para los Socios.

Adicionalmente, consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (cuentas por pagar proveedores y relacionadas) menos el efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta. El resultado de calcular el ratio, es que la Compañía es apalancada con capital propio, a continuación un detalle:

Los datos para el cálculo de este ratio son:

El resultado del cálculo del ratio de apalancamiento es de 0.45, lo que indica que la Compañía es apalancada con capital propio.

El resultado del cálculo del ratio de apalancamiento es de 0.45, lo que indica que la Compañía es apalancada con capital propio.

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

	2017	2016
Proveedores	6.878	9.815
Relacionada	774	11.810
	<u>7.652</u>	<u>21.625</u>
Menos: Efectivo	<u>(40.901)</u>	<u>(24.731)</u>
Deuda neta	(33.249)	(3.106)
Total patrimonio neto	669.768	723.068
Capital total	636.519	719.962
Ratio de apalancamiento	-5%	0%

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

(a) Deterioro de cuentas por cobrar

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos (Véase Nota 2.5.3).

(b) Vida útil de las propiedades de inversión, y propiedades y equipos

Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

(c) Deterioro de activos no financieros

El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.9.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORIA

(Véase página siguiente)

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

5.1 Categorías de instrumentos financieros -

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

	2017	2016
<u>Activos financieros al costo amortizado</u>		
Efectivo	40.901	24.731
Cuentas por cobrar clientes	2.688	8.056
Cuentas por cobrar relacionadas	84.269	103.299
Total activos financieros	127.858	136.086
<u>Pasivo financiero al costo amortizado.</u>		
Cuentas por pagar proveedores	6.878	9.815
<u>Préstamo al costo menos deterioro.</u>		
Cuentas por pagar relacionadas	774	11.810
Total pasivos financieros	7.652	21.625

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

El valor en libros de cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar a relacionadas, cuentas por pagar proveedores, cuentas por pagar a relacionadas, y efectivo, se aproximan al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

No existen activos o pasivos financieros, medidos a valor razonable (Nivel 1).

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares E.U.A)

6. EFECTIVO

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	7.000	3.274
Bancos del Pacifico S.A.	33.901	21.457
	<u>40.901</u>	<u>24.731</u>

No existen restricciones sobre el uso del efectivo.

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Relacionadas (a)	84.269	103.299
Anticipos a proveedores (b)	9.000	45.284
Clientes	2.686	8.054
	<u>95.955</u>	<u>156.637</u>

(a) A continuación, un detalle:

<u>Composición</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por cobrar a corto plazo</u>				
José Emilio Arce Crovari	Accionista	Préstamos	52.304	52.078
Inmobiliaria Jocran C. Ltda.	Entidad del grupo	Préstamos	29.000	29.240
Hormigones Hércules S.A.	Entidad del grupo	Comercial	2.206	1.289
Varcom Cia. Ltda.	Entidad del grupo	Comercial	759	387
Agrehesa Agregados Hércules S.A.	Asociada	Dividendos	-	20.305
			<u>84.269</u>	<u>103.299</u>

(b) Corresponden a valores entregados en calidad de anticipados, por la adquisición de bienes y servicios en el giro normal del negocio, los cuales van hacer liquidados en el corto plazo.

8. IMPUESTOS POR RECUPERAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Credito tributario del Impuesto al Valor Agregado	1.137	1.009
Retención en la fuente del impuesto a la renta	2.129	650
	<u>3.267</u>	<u>1.660</u>

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

El movimiento y los saldos de las propiedades de inversión se presentan a continuación:

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno	286.755	286.755
Edificaciones	377.054	377.054
(-) Depreciación acumulada	(87.978)	(75.410)
	<u>575.831</u>	<u>588.399</u>
<u>Movimientos</u>		
Saldo Inicial	588.399	600.967
(-) Depreciación	(12.568)	(12.568)
Saldo final	<u>575.831</u>	<u>588.399</u>

La Compañía no mantiene activos pignorados.

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento y los saldos de las propiedades y equipos se presentan a continuación:

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terreno	33.000	33.000
Instalaciones	1.815	1.815
Muebles y enseres	7.051	7.051
Vehículos	46.156	46.156
(-) Depreciación acumulada	(54.771)	(52.997)
	<u>33.251</u>	<u>35.025</u>
<u>Movimientos</u>		
Saldo Inicial	35.025	36.799
(-) Depreciación	(1.774)	(1.774)
Saldo final	<u>33.251</u>	<u>35.025</u>

11. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, asciende a US\$736 y US\$8.555, respectivamente, lo cual corresponde al 37% de las acciones mantenidas en la Compañía Agrehesa Agregados Hércules S.A., las cuales son medidas al costo.

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

12. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores (a)	6.878	9.815
Relacionadas (b)	774	11.810
Otros	101	2.019
	<u>7.753</u>	<u>23.644</u>

(a) Corresponde a valores por pagar por la adquisición de bienes y servicios en el giro normal del negocio.

(b) Corresponden a pagos realizados por relacionadas por cuenta de la Compañía, las cuales no mantienen una fecha de pago definida.

13. IMPUESTOS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	149	870
Retenciones en la fuente del Impuesto al Valor Agregado	4	1.065
	<u>153</u>	<u>1.935</u>

14. SITUACION FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación fiscal -

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2014 al 2016 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Composición del impuesto a las ganancias -

<u>Composición</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente (i)	2.392	6.745
Impuesto diferido (ii)	(2.765)	(2.765)
	<u>(373)</u>	<u>3.980</u>

(i) Corresponde a la determinación del impuesto a la renta de acuerdo con los parámetros de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, y cuyo cálculo se presenta en la Conciliación tributaria.

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

- (ii) Corresponde al pasivo por impuesto diferido, por la revalorización de sus propiedades de inversión. A continuación, un detalle de su determinación:

	2017	2016
Saldo por depreciar de la revalorización al 1 de enero del:	301.641	314.209
(-) depreciación del ejercicio	(12.568)	(12.568)
	<u>289.073</u>	<u>301.641</u>
Tasa impositiva	22%	22%
Impuesto diferido al 31 de diciembre del:	<u>63.597</u>	<u>66.362</u>

A continuación, un detalle de su movimiento:

	2017	2016
Saldo al 1 de enero del	66.362	69.127
Reverso del impuesto diferido del ejercicio	(2.765)	(2.765)
Activo por impuesto diferido	<u>63.597</u>	<u>66.362</u>

- (c) Anticipo de impuesto a la renta -

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor para las microempresas corresponde al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le hayan sido practicado en el mismo.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

Durante el año 2017, la Compañía determinó que no mantiene la necesidad de cancelar anticipo, esto debido a que sus retenciones en la fuente supera el 50% del impuesto causado del ejercicio 2016.

Durante el año 2016, la Compañía determinó que el anticipo mínimo de impuesto a la renta siguiendo las bases antes descritas, ascendía a US\$1.184, monto que no supera el impuesto a la renta causado de US\$6.745, por lo cual este último se incluye en el estado de resultados como impuesto a la renta mínimo.

- (d) Conciliación del resultado contable-tributario -

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

	2017	2016
(Pérdida) Utilidad antes de impuesto a la renta	(45.001)	43.169
Menos: Dividendos exentos	-	(20.093)
Más: Gastos no deducibles	55.874	14.925
Más: Participación a trabajadores atribuibles a ingresos exentos	-	3.014
Menos: Amortización de pérdida tributarias	-	(10.357)
Base imponible de impuesto a la renta	10.873	30.658
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	2.392	6.745
Anticipo de impuesto a la renta determinado	-	1.184
Impuesto a la renta mínimo del ejercicio	2.392	6.745

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

La determinación del impuesto a la renta por pagar del 2017 y 2016, fue como se muestra a continuación:

	2017	2016
Impuesto a la renta causado	2.392	6.745
Menos:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	(4.521)	(7.395)
Saldo a favor (Véase Nota 8)	(2.129)	(650)

La relación entre el gasto por impuesto y la utilidad antes de impuestos de los años 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	2017	2016
Base imponible de impuesto a la renta	(45.001)	43.169
Impuesto a la renta del ejercicio	2.392	6.745
Tasa efectiva de impuesto a la renta	100%	16%

(e) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$6.000.000, o únicamente presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior si en el mismo período fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía durante los años 2017 y 2016, no generó operaciones que superen dicho monto.

(f) Reformas tributarias -

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

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

15. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016, comprende 2.500 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$0.40 cada una; siendo sus socios personas naturales, y una Compañía los mismos que se encuentran domiciliados en Ecuador.

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

16. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance por lo menos el 20% del capital social. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la reserva excede a los parámetros antes mencionados.

Reserva de capital - incluida en los Resultados acumulados

Hasta el 2010 ésta se incluía en el rubro de reservas en el Patrimonio. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas, o devuelto en caso de liquidación.

Resultados acumulados de aplicación inicial "NIIF"

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

Resultados acumulados

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

17. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo con su naturaleza son los siguientes:

(Véase página siguiente)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresado en dólares E.U.A)

	2017	2016
Mantenimiento y reparaciones	16.301	3.027
Depreciación de propiedades de inversión	12.568	12.568
Impuestos, tasas y contribuciones	5.385	4.124
Comisiones	3.261	-
Depreciación de propiedades y equipos, neto	1.774	1.774
Honorarios profesionales	1.366	777
Seguros	1.105	1.161
Servicios básicos	1.264	1.688
Publicidad y propaganda	-	13.696
Otros	50.366	3.103
	<u>93.389</u>	<u>41.918</u>

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.