

INMOBILIARIA CAÑAR CIA. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (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 2018, han sido emitidos con la autorización 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 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación -

Los presentes estados financieros de La Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera 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 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 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

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)**

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 -

Comprende el efectivo disponible y los depósitos a la vista en bancos, 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 2018 y 2017, 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 partes 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 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 partes 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.

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)**

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 son exigibles en el corto plazo, 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, 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 al costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas al corto plazo.

(c) Préstamo al costo menos deterioro

Cuentas por pagar relacionadas: Corresponde a préstamos 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.

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 resultados 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.

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.

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

La vida útil estimada de las instalaciones, vehículos y, muebles y enseres, es de 5 a 10 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 2018 y 2017, 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.
- (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 2018 y 2017, La Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias y contable (Véase Nota 13).

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017 (Expresado en dólares E.U.A)

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.

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.

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.

(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 2018 y 2017, la Compañía no mantiene endeudamiento con instituciones financieras.

(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.

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

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	
	2018	2017
Banco del Pacifico 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.

(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 periodo de doce meses.

3.2 **Administración del riesgo de capital -**

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

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:

(Continúa)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionadas	6.846	6.878
Proveedores	80	99
	<u>6.926</u>	<u>6.977</u>
Menos: efectivo	<u>(48.865)</u>	<u>(40.901)</u>
Deuda neta	0	0
Total patrimonio neto	691.332	678.440
Capital total	691.332	678.440
Ratio de apalancamiento	0%	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 CATEGORÍA

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:

(Continúa)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros al costo amortizado				
Efectivo	48.865	-	40.901	-
Cuentas por cobrar clientes	4.282	-	2.685	-
Cuentas por cobrar relacionadas	30.979	-	84.269	-
Total activos financieros	84.126	-	127.855	-
Pasivos financieros al costo amortizado				
Cuentas por pagar proveedores	80	-	99	-
Pasivos financieros al costo menos deterioro				
Cuentas por pagar relacionadas	6.846	-	6.878	-
Total pasivos financieros	6.926	-	6.977	-

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).

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

6. EFECTIVO

Composición	2018	2017
Efectivo	48.865	40.901

Incluye principalmente, depósitos a la vista en el Banco del Pacífico (no existen restricciones).

7. CUENTAS POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

(Continúa)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA. LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)**

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionadas	(a)	30.979	84.269
Anticipos a proveedores	(b)	33.300	9.000
Clientes	(c)	4.282	2.685
		<u>68.561</u>	<u>95.954</u>

(a) A continuación, un detalle:

<u>Composición</u>	<u>Relación</u>	<u>Transacción</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Jocran C. Ltda.	Indirecta	Comercial	29.000	29.000
Varcom Cia. Ltda.	Indirecta	Comercial	1.667	759
Varcultisa S.A.	Indirecta	Comercial	312	-
José Emilio Arce Crovari	Accionista	Comercial	-	52.304
Hormigones Hercules S.A.	Indirecta	Comercial	-	2.206
			<u>30.979</u>	<u>84.269</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 liquidando en el corto plazo.

(c) Corresponde a los cobros pendientes por los servicios de alquiler.

B. IMPUESTOS POR RECUPERAR

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario - Impuesto al valor agregado	5.209	1.137
Retenciones del impuesto a la renta	2.739	2.130
	<u>7.948</u>	<u>3.267</u>

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

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

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	33.000	33.000
Instalaciones	50.268	1.815
Vehículos	46.156	46.156
Muebles y enseres	7.051	7.051
(-) Depreciación acumulada	(55.528)	(54.771)
	<u>80.947</u>	<u>33.251</u>

(Continúa)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA LTDA.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)**

<u>Movimiento</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al 1 de enero del	33.251	35.025
(+) Adquisiciones	48.453	-
(-) Depreciación del año	(757)	(1.774)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>80.947</u>	<u>33.251</u>

13. SITUACIÓN FISCAL, E IMPUESTO A LA RENTA COMUNITATE Y DIFERIDO

10. PROPIEDADES DE INVERSIÓN, NETO

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

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terreno	286.755	286.755
Edificios	377.054	377.054
(-) Depreciación acumulada	(100.546)	(87.978)
	<u>563.263</u>	<u>575.831</u>
<u>Movimiento</u>		
Saldo al 1 de enero del	575.831	588.399
(-) Depreciación del año	(12.568)	(12.568)
Saldo al 31 de diciembre del	<u>563.263</u>	<u>575.831</u>

La Compañía no mantiene activos pignorados.

11. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre del 2017, asciende a US\$736 lo cual corresponde al 37% de las acciones mantenidas en la Compañía Agrehesa Agregados Hércules S.A., las cuales son medidas al costo. Para el período 2018, las mismas son transferidas sin utilidad al Sr. José Arce Suárez, Sra. María Arce Suárez de Saab y Sra. María Arce Suárez de Giler.

12. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

<u>Composición</u>	<u>Ref.</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionadas	(a)	9.400	775
Proveedores	(b)	6.846	6.878
Anticipos de clientes		80	99
		<u>16.326</u>	<u>7.752</u>

(a) Un de talle a continuación:

(Continúa)

INMOBILIARIA CAÑAR CIA. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

Composición	Relación	Transacción	2018	2017
Varcom C.Ltda.	Indirecta	Comercial	9.400	775

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

13. 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 2015 al 2017 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

- (b) Composición del impuesto a las ganancias -

Composición	Ref.	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	(i)	3.232	2.392
Gasto (Ingreso) por impuesto a la renta diferido	(ii)	(2.766)	(2.765)
		466	(373)

- (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 a continuación:

	2018	2017
Resultado antes de impuesto a la renta	13.358	(45.001)
Más: Gastos no deducibles permanentes	12.605	55.874
Menos: Dedución de una fracción básica desgravada	(11.270)	-
Pérdida tributaria sujeta a amortización	14.693	10.873
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Gasto de impuesto a la renta, mínimo	3.232	2.392

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

	2018	2017
Bases para determinar el pasivo por impuesto diferido		
Saldo de los propiedades y equipos valorizados	289.073	301.641
(-) Depreciación de propiedades y equipos valorizados	(12.568)	(12.568)
Base fiscal del periodo	276.505	289.073
Tarifa del impuesto a la renta	22%	22%
Saldo del pasivo al 31 de diciembre del	60.831	63.597
Saldo del pasivo al 1 de enero del	63.597	66.362
(Ingreso) Gasto por impuesto diferido	(2.766)	(2.765)

(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 2018 y 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.

(d) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la Compañía un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas locales y/o exterior en el mismo periodo 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 periodo fiscal el monto acumulado es superior a US\$3.000.000. La Compañía durante los años 2018 y 2017, no genero operaciones que superen dicho monto.

(e) Reformas tributarias -

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

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

INMOBILIARIA CAÑAR CIA. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en dólares E.U.A)

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

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

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

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017, comprende 2.500 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$0.40 cada una; siendo sus Socios personas naturales domiciliados en Ecuador.

15. 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.

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"

INMOBILIARIA CAÑAR CIA. LTDA.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en dólares E.U.A)

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.

16. GASTOS ADMINISTRATIVOS POR NATURALEZA

<u>Composición</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mantenimientos y reparaciones	16.108	16.301
Depreciaciones	13.326	14.342
Impuestos, tasas y contribuciones	4.051	5.385
Honorarios profesionales	3.310	1.080
Seguros	868	1.105
Servicios básicos	202	1.264
Comisiones	-	3.261
Otros gastos menores	2.660	50.651
	<u>40.525</u>	<u>93.389</u>

17. EVENTOS SUBSECUENTES

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