INMOBILIARIA ANDINA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2018

1.- Operaciones

INMOBILIARIA ANDINA S. A. se constituyó el 30 de mayo de 1974 y su domicilio principal está ubicado en el cantón Guayaquil. Su actividad es la compra, venta y administración de bienes muebles e inmuebles.

El 64% (2018) y 63% (2017) de los ingresos operacionales corresponden a alquiler de sus inmuebles a S.A. Importadora Andina.

2.- Bases de preparación de los estados financieros.**a) Declaración de cumplimiento**

La Compañía al 31 de diciembre del 2017 realizó el cambio de NIIF PYMES a NIIF Completas, esta adopción por primera vez a Normas de Información Financiera Completas no tuvo efecto en sus registros contables comparativos. La Superintendencia de Compañías, es la entidad encargada de su control y vigilancia.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

b) Bases de Medición:

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de informes financieros, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

1. Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
2. Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
3. Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

c) Moneda funcional y de presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional, y las transacciones en otras divisas distintas de dicha moneda se consideran "moneda extranjera". Para determinar la moneda funcional de reporte, se consideró que sus operaciones en Ecuador son realizadas en dólares de Estados Unidos de América.

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

d) Uso de estimados y juicios:

El proceso de preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración efectúe las estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan periódicamente. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

Específicamente, la información respecto de juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros adjuntos se describe en las siguientes notas:

- Propiedades de inversión: Al cierre de cada año se evalúa las vidas útiles, depreciación y deterioro si hubiese.
- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial, utilizadas en los estudios actuariales preparados por profesionales independientes.

3.- Políticas contables significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros:

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, o que se esperan realizar, consumir o liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

b) Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías según se midan posteriormente en: “activos financieros al costo amortizado”, “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados” o “activos financieros con cambios en otro resultado integral” según el modelo de negocio para gestionar los activos y de las características de los flujos de efectivos contractuales del activo financiero. Los pasivos financieros se clasifican todos como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambio en resultados. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. 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 las categorías de “efectivo”, “préstamos, cuentas por cobrar, y solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros al costo amortizado” cuyas características se explican a continuación:

Efectivo y equivalente de efectivo: El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por anticipos a proveedores, empleados, y otras cuentas por

cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Préstamos bancarios y cuentas por pagar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar (proveedores locales y accionistas). Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Medición de activos y pasivos financieros:

Los activos y pasivos financieros descritos 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 ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos usando el método de interés efectivo.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y edificios) que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas.

Reconocimiento: Las propiedades de inversión se reconocen como activos cuando, y sólo cuando:

- (a) sea probable que los beneficios económicos que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- (b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición: Las propiedades de inversión se miden al costo, incluyen los costos asociados a la transacción.

Se reconocen como gastos del período los siguientes rubros:

- (a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración),
- (b) las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
- (c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

Depreciación

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo o costo atribuido, menos el valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el

método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de maquinarias y equipos.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos, de acuerdo la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

	<u>Años</u>	<u>% de depreciación</u>
Edificios	20	5%

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

d) Muebles y Equipos

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de muebles y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Los muebles y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Los muebles y equipos se presentan a su costo. Las pérdidas por deterioro, si aplicaren, se reconocen a través de una rebaja adicional en su valor, a los componentes afectados.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado.

Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en muebles y equipos son reconocidos en resultados cuando ocurren. Cuando partes de una partida de muebles y equipos poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

ii. Depreciación

La depreciación de muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo menos el valor residual, o la

depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de muebles y equipos.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos, de acuerdo al avalúo efectuado o la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

	<u>Años</u>	<u>% de depreciación</u>
Muebles y equipos	10	10%
Vehículos	5	20%
Equipos de computación	3	33,33%

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

e) Beneficios a Empleados

Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio:

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; obligación la cual representa un plan de beneficios definidos sin asignación obligatoria legal de fondos separados, para cumplir a futuro con esa obligación.

El Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, o por acuerdo entre las partes, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La Compañía tiene establecido una provisión para contingentes.

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes), pues son pagaderas en el corto plazo; y, son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee (prestación laboral).

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita

actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado (prestación laboral) en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y, cuando es aplicable, la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

Beneficios por Terminación o Cese

Las indemnizaciones son cargadas a resultados.

f) Participación de trabajadores en utilidades

La Compañía reconoce en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento de las utilidades líquidas, según disposiciones del Código de Trabajo, cuando aplica.

g) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificados) a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

h) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

La Compañía reconoce los ingresos de actividades ordinarias cuando se efectúa la transferencia de bienes o servicios comprometidos con el cliente a cambio de la contraprestación que espera tener derecho. Para reconocer los ingresos la Compañía aplica los siguientes 5 pasos:

1. Identificación del contrato (o contratos) con el cliente;
2. Identificación de las obligaciones de desempeño en el contrato;
3. Determinación del precio de la transacción;
4. Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato; y
5. Reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

Los ingresos por dividendos cuando la Compañía tiene el derecho a recibirlo.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

i) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por concepto de intereses, cambios en la valuación de los activos financieros al valor razonable, y los ajustes de los pasivos financieros al valor presente, expuestos en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos, la actualización del valor presente de los pasivos financieros y de las provisiones, y las pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la construcción de un activo que califica como tal (capitalizable) se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

j) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. Tanto el impuesto a la renta corriente como el diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable. En caso de corrección de declaraciones de impuestos de períodos anteriores, las disposiciones vigentes establecen que solo aplican si dicha corrección implica un ajuste de mayor valor a pagar al Estado; por consiguiente, en esas circunstancias específicas, el impuesto corriente por pagar lo conformaría también dicho tipo de ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a pérdidas futuras y diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que se generen o estén disponibles, ganancias gravables futuras, contra las que puede ser utilizado el impuesto diferido mencionado. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

La tarifa del impuesto a la renta para las sociedades es del 25% (2018) y 22% (2017).

No obstante, la tarifa impositiva será de 3 puntos porcentuales más cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, según lo establece la Ley; o si dentro de la cadena de propiedad exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el Reglamento de la Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de

empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento a la presente Ley. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como los exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales

También se encuentra en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre: el 0,2% del patrimonio; 0,2% de los costos y gastos deducibles; 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos. La referida norma establecía 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 (hasta 2018) (nota 14).

Las sociedades constituidas a partir del 2011, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas.

4.- Normas contables, nuevas y revisadas, emitidas y su aplicación

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), nuevas y revisadas han sido emitidas, con su fecha de aplicación obligatoria, así:

Normas / interpretaciones	Cambios en las NIIF	Aplicación obligatoria a partir de:
<i>Normas con vigencia posterior al 2018</i>		
NIIF 16	Arrendamientos: El arrendador contabilizará el derecho de uso y las obligaciones por ese derecho de uso.	Enero 1, 2019
NIIF 17	Contratos de seguros: Se aplica a los contratos de seguros, reaseguros emitidos o mantenidos por una entidad.	Enero 1, 2021
CINIIF 23	Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias. Modifica a NIIF 1.	Enero 1, 2019
NIIF 9	Instrumentos Financieros. La cancelación anticipada de activos financieros con compensación negativa, se podrán medir al costo amortizado o al valor razonable con cambios en resultados.	Enero 1, 2019
NIC 28	Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos. Modificación. Las participaciones de largo plazo no reconocidas por el método de participación aplicarán la NIIF 9 y su pérdida por deterioro.	Enero 1, 2019

La Administración de la Compañía no ha estimado el impacto que la adopción de las normas y enmiendas antes descritas tendrán en los estados financieros de la Compañía.

5.- Administración de Riesgo Financiero

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trate de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

5.1 Riesgo de liquidez

La liquidez se controla a través del cálculo de los vencimientos de sus activos, pasivos, y de la obtención de línea de crédito que le permite desarrollar sus actividades normalmente.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía tiene riesgo de liquidez debido a la situación económica que vive el País, el cual ha afectado al sector inmobiliario, disminuyendo las compras, ventas y alquiler de los bienes inmuebles de la Compañía.

5.2 Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras maximiza el rendimiento de sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

6.- Transacciones con partes relacionadas

"Inmobiliaria Andina" realiza las siguientes transacciones con partes relacionadas:

- La Compañía adeuda a los accionistas por préstamos US\$5.595.781 con una tasa de interés del 4% anual (2017), sin vencimiento, será cancelado cuando se tenga disponibilidad de flujo. A partir del 2018 la Compañía no pagará intereses por éstos préstamos ni registrará provisión por los mismos.
- La Compañía pagó incentivo a Directivo por US\$180.000 (2018 y 2017).
- Recibió ingresos por US\$7.200 (2018 y 2017) por alquiler de inmuebles.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

	US\$	
	2018	2017
Alquileres, ingresos	7.200	7.200
<u>Gastos:</u>		
Incentivo a Directivo	180.000	180.000
Intereses pagados	0	173.081

7.- Efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo se descompone en:

	US\$	
	2018	2017
Instituciones financieras	10.436	1.862

8.- Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el detalle de cuentas por cobrar, es como sigue:

	Notas	US\$	
		2018	2017
Cuentas por cobrar clientes-CNEL E.P.		0	36.653
Crédito tributario (IVA)		571.578	565.904
Crédito tributario (IR)		42.421	20.437
Cuentas por cobrar empleados		4.166	770
Torres San Ignacio	a)	609.937	699.687
Comercial EMSG		630	700
Otras		457	856
		<u>1.229.189</u>	<u>1.325.007</u>

a) Torres San Ignacio corresponde a la creación de una Compañía constructora que se encargará de una obra en la ciudad de Quito, la participación de Inmobiliaria Andina S.A. será accionaria.

9.- Muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de muebles y equipos es como sigue:

	US\$		
	Saldo	Adiciones	Saldo
	31/12/2017		31/12/2018
Costo:			
Muebles y equipos	72.793	150	72.943
Equipos de computación	18.633	264	18.897
Vehículos	178.967	-	178.967
Total costo	270.393	414	270.807
Depreciación acumulada	230.465	6.917	237.382
Muebles y equipos, neto	39.928		33.425

	US\$			
	Saldo	Adiciones	Saldo	%
	31/12/2016		31/12/2017	
Costo:				
Muebles y equipos	70.197	2.596	72.793	10,00
Equipos de computación	18.633	-	18.633	33,33
Vehículos	178.967	-	178.967	20,00
Total costo	267.797	2.596	270.393	
Depreciación acumulada	223.187	7.278	230.465	
Muebles y equipos, neto	44.610		39.928	

El cargo a gastos por depreciación de los muebles y equipos fue de US\$6.917 en el 2018 y US\$7.278 en el 2017.

10.- Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

	US\$			
	Saldo	Adiciones	Bajas	Saldo
	31/12/2017			31/12/2018
Costo:				
Terrenos	1.382.211	-	-	1.382.211
Edificios	3.004.403	-	(40.146)	2.964.257
Total costo	4.386.614	-	(40.146)	4.346.468
Depreciación acumulada	1.841.204	112.479	(40.146)	1.913.537
Propiedades de inversión, neto	2.545.410			2.432.931

	US\$		
	Saldo	Adiciones	Saldo
	31/12/2016		31/12/2017
Costo:			
Terrenos	1.382.211	-	1.382.211
Edificios	2.806.404	197.999	3.004.403
Total costo	4.188.615	197.999	4.386.614
Depreciación acumulada	1.730.375	110.829	1.841.204
Propiedades de inversión, neto	2.458.240		2.545.410

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades de inversión fue de US\$112.480 en el 2018 y US\$110.829 en el 2017.

En el 2013 se adquirió un inmueble a la M.I. Municipalidad de Guayaquil; por el cual al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se adeuda US\$134.139 y US\$193.498 (nota 16) y se encuentra entregado en garantía mediante hipoteca.

En el 2017, la Compañía reclasificó sus propiedades y equipos a Propiedades de Inversión.

11.- Inversiones en acciones

El detalle al 31 de diciembre del 2018 y 2017 de las inversiones en acciones es el siguiente:

Compañía	%	N° de acciones	V/.Unit. Nominal	US\$	
				V/. Nominal	Saldo al 31-dic-18
Andujar S.A.	4,13%	520.792	1	520.792	520.792
Corporación Maresa	0,14%	42.919	1	42.919	103.006
Continental Tire Andina S.A.	3,60%	2.482.066	1	2.482.066	2.422.101
Intorrescorp Saint Ignacio S.A.	13,49%	1.349	1	1.349	1.349
					<u>3.047.248</u>

Compañía	%	N° de acciones	V/.Unit. Nominal	US\$	
				V/. Nominal	Saldo al 31-dic-17
Andujar S.A.	4,13%	520.792	1	520.792	520.792
Corporación Maresa	0,14%	42.919	1	42.919	103.006
Continental Tire Andina S.A.	3,60%	2.482.066	1	2.482.066	2.422.101
Intorrescorp Saint Ignacio S.A.	13,49%	1.349	1	1.349	1.349
					<u>3.047.248</u>

Las inversiones en acciones las adquirió de su relacionada, en el 2016, y están registradas al costo.

Durante el año 2017 se recibieron dividendos acción de Continental Tire Andina S.A. equivalente a 59.965 acciones.

La Compañía recibió durante los años 2018 y 2017 dividendos en efectivo por US\$169.052 y US\$69.195.

12.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el detalle de cuentas por pagar, es como sigue:

	US\$	
	2018	2017
Proveedores	9.427	9.528
Impuestos por pagar	53.755	54.761
Obligaciones por pagar	84.000	87.906
Otras	2.031	1.888
	<u>149.213</u>	<u>154.083</u>

13.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

	US\$			
	Saldo 31-dic-17	Adiciones	Pagos	Saldo 31-dic-18
Beneficios sociales	7.917	20.658	-20.061	8.514
Intereses por pagar	176.869	2.997	-3.789	176.077
Otros	3.500	2.220	-3.500	2.220
	<u>188.286</u>	<u>25.875</u>	<u>-27.350</u>	<u>186.811</u>

	US\$			
	Saldo 31-dic-16	Adiciones	Pagos	Saldo 31-dic-17
Beneficios sociales	10.073	11.650	-13.806	7.917
Intereses por pagar	29.154	176.869	-29.154	176.869
Otros	0	3.500	0	3.500
Participación de trabajadores sobre utilidades	214.730	0	-214.730	0
	<u>253.957</u>	<u>192.019</u>	<u>-257.690</u>	<u>188.286</u>

14.- Impuesto a la renta

El impuesto a la renta corriente por los años 2018 y 2017 es el siguiente:

		US\$	
		2018	2017
Pérdida contable antes impuesto a la renta	US\$	-136.628	-548.238
Tasa de impuesto a la renta		25%	22%
Impuestos a la tasa vigente		-34.157	-120.612
Ingresos exentos		42.263	15.223
Efecto de los Gastos no deducibles		365	39.884
Impuesto a las ganancias calculado		-76.055	-95.952
Anticipo Impuesto a la Renta:			
Anticipo calculado		28.057	62.612
(-) Rebaja del anticipo		0	30.276
Anticipo a la renta calculado		28.057	32.336
Gasto por impuesto a las ganancias (Anticipo < IR Calculado)	US\$	28.057	32.336

La Ley Orgánica de Régimen Tributario vigente para el 2018, establece que las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el Reglamento a esta Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento a la presente Ley. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el treinta y uno (31) de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El movimiento de impuesto a la renta por pagar y pagado en exceso por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2018 y 2017 respectivamente, es el siguiente:

		US\$	
		2018	2017
Saldo al inicio del año		20.437	-124.356
Impuesto a la renta pagado		0	124.356
Retenciones de impuesto a la renta		50.041	40.621
Anticipo pagado		0	12.152
Impuesto a la renta causado		-28.057	-32.336
Total impuesto a la renta pagado en exceso		42.421	20.437

15.- Obligaciones contingentes

El movimiento de provisiones al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

	US\$		
	Saldo		Saldo
	31-dic-17	Ajuste	31-dic-18
Obligaciones contingentes	108.742	-18.246	90.496

	US\$		
	Saldo		Saldo
	31-dic-16	Ajuste	31-dic-17
Obligaciones contingentes	111.128	-2.386	108.742

El Código de Trabajo requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinticinco (25) años de trabajo con ellos. Aunque si un trabajador fuere despedido y hubiere cumplido veinte (20) años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

16.- Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el vencimiento corriente se descompone así:

	US\$	
	2018	2017
Hipoteca		
<u>M.I. Municipalidad de Guayaquil</u>		
8,17% Interés fijo anual con vctos. trimestrales hasta octubre del 2021	193.498	248.245
Menos:		
Vencimiento corriente de la deuda a largo plazo	59.359	54.747
Total deuda a largo plazo	134.139	193.498

El resumen de los vencimientos anuales de la hipoteca, es como sigue:

	US\$	
	2018	2017
2018		54.747
2019	59.357	59.357
2020	64.360	64.360
2021	69.781	69.781

17.- Capital social

El capital suscrito de la Compañía asciende a US\$17.000, equivalentes a 17 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.000 cada una. El capital autorizado de la Compañía es de US\$34.000.

18.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

19.- Reserva facultativa

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

En el 2017 la compañía realizó la transferencia de los resultados del año 2016 a reserva facultativa, aprobado en acta Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de marzo del 2017.

20.- Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de Utilidades acumuladas y Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

21.- Gastos por naturaleza

La descomposición de los gastos por naturaleza, al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es la siguiente:

	US\$	
	2018	2017
Personal	389.184	386.129
Honorarios	3.798	5.640
Mantenimiento	45.996	26.647
Alicuotas comunales	129.332	121.180
Impuestos	26.465	23.049
Seguros	18.018	17.875
Otros	171.159	176.816
Publicidad y propaganda	700	700
Depreciaciones y bajas	119.396	118.107
Gastos de intereses	19.375	297.631
Comisiones	380	470
	<u>923.803</u>	<u>1.174.244</u>

22.- Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 22 de enero del 2019, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

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

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

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

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuente, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperarse que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.