

PREDIAL LOS CEDROS CÍA LTDA.
INFORME DE AUDITORIA

31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Con cifras comparativas del 2017)

PREDIAL LOS CEDROS CÍA LTDA.

Estados Financieros

Años Terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes	3
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera	6
Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	8
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Socios	9
Estados de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
PREDIAL LOS CEDROS CÍA LTDA.

Informe sobre la auditoria de los Estados Financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de PREDIAL LOS CEDROS CÍA LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre 2018, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL LOS CEDROS CÍA LTDA. al 31 de diciembre 2018, el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamentos para la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesional de IFAC, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador, hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional, consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

4. Los estados financieros adjuntos han sido preparados para cumplir con requisitos legales vigentes en el Ecuador e informar sobre la situación financiera individual de la Compañía, la cual es una subsidiaria de Lavanderías Ecuatorianas C.A. En consecuencia, para su adecuada interpretación estos estados financieros individuales deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros consolidados de Lavanderías Ecuatorianas C.A. y sus subsidiarias, los que son requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otra información

5. La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el informe anual de los Administradores a la Junta de Socios. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

Otro asunto

6. Los estados financieros de PREDIAL LOS CEDROS CÍA LTDA., al 31 de diciembre del 2017 fueron auditados por otros auditores, cuyo informe de fecha 17 de agosto del 2018, contiene una opinión con salvedades.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

7. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en marcha, y utilizando el principio contable de la empresa en marcha, a menos de que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

La Administración y la Gerencia son responsables de la supervisión del proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

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

8. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de 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 eficiencia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de PREDIAL LOS CEDROS CÍA LTDA. para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros 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 su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía PREDIAL LOS CEDROS CÍA LTDA., entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que fueron planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Sara Vergara – Socia
RNC No. 23441
FASVALOR Auditores & Asociados Cía. Ltda.

12 de julio del 2019
Quito, Ecuador

SCVS - RNAE No. 961

PREDIAL LOS CEDROS CÍA LTDA.
Estados de Situación Financiera

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
		<i>(US Dólares)</i>	
	Nota		
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	4	2,061	4,913
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	60,341	7,284
Activos por impuesto corriente	10	7,841	12,835
Total activos corrientes		70,243	25,032
Activos no corrientes:			
Inversiones en subsidiarias y asociadas	6	104,249	105,412
Propiedades de inversión	7	346,456	399,123
Total activos no corrientes		450,705	504,535
Total activos		520,949	529,567

Juan Aguirre Espinosa
Gerente General

Gerardo Romo
Contador General

Véanse las notas adjuntas

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.
Estados de Situación Financiera

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
		<i>(US Dólares)</i>	
	Nota		
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	8	14,866	14,607
Pasivos por impuestos corrientes	10	227	263
Obligaciones acumulados	11	9,613	3,145
Total pasivos corrientes		24,706	18,015
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	8	-	51,692
Otros pasivos no corrientes	9	1,500	1,500
Total pasivos no corrientes		1,500	53,192
Total pasivos		26,206	71,207
Patrimonio neto:			
Capital social pagado	12	10,402	10,402
Reserva legal	12	7,452	7,452
Reserva facultativa	12	2,108	
Reserva de capital	12	176,110	176,110
Resultados acumulados	17	298,671	264,396
Total patrimonio neto		494,743	458,360
Total pasivos y patrimonio neto		520,949	529,567



Juan Aguirre Espinosa
Gerente General



Gerardo Romo
Contador General

Véanse las notas adjuntas

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales

		Al 31 de diciembre de	
		2018	2017
		<i>(US Dólares)</i>	
	Nota		
Ingresos de actividades ordinarias	13	82,514	85,675
Costo de ventas	14	(23,837)	(21,585)
Utilidad bruta		58,677	64,090
Gastos de administración	15	(62,291)	(54,824)
(Pérdida) Utilidad operacional		(3,614)	9,266
Otros ingresos (gastos), neto	16	50,672	(3,396)
Utilidad antes de Impuestos		47,057	5,869
Impuesto a la renta	10	(10,674)	(3,684)
Resultados integral del año, neto de impuestos		36,383	2,185



Juan Aguirre Espinosa
Gerente General



Gerardo Romo
Contador General

Véanse las notas adjuntas

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.
Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados			Total
					Adopción por primera vez NIFF	Pérdidas acumuladas	Utilidad del ejercicio	
<i>(US Dólares)</i>								
Saldo al 1 de enero de 2017	10,402	7,452	-	176,110	262,288	(14,740)	14,663	456,175
Más (menos):								
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	-	-	-	14,663	(14,663)	-
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	-	-	2,185	2,185
Saldo al 31 de diciembre de 2017	10,402	7,452	-	176,110	262,288	(77)	2,185	458,360
Más (menos):								
Utilidad neta	-	-	-	-	-	-	36,383	36,383
Transferencia a cuentas patrimoniales	-	-	2,108	-	-	77	(2,185)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	10,402	7,452	2,108	176,110	262,288	-	36,383	494,743



Juan Aguirre Espinosa
Gerente General



Gerardo Romo
Contador General

Véanse las notas adjuntas

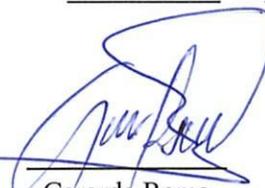
PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

Estado de Flujo de Efectivo

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Flujo de efectivo neto de actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	34,452	87,895
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros	(68,465)	(67,025)
Efectivo neto (utilizado) provisto en la actividades de operación	(34,013)	20,870
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Disminución de propiedades de inversión	30,000	-
Disminución inversiones	1,161	-
Efectivo neto provisto en actividades de inversión	31,161	-
Flujos de efectivo o de actividades de financiamiento:		
Préstamos y deudas a corto y largo plazo	-	(25,327)
Aumento cuentas por pagar relacionadas	-	4,503
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	-	(20,824)
(Disminución) incremento neto del efectivo	(2,852)	46
Efectivo:		
Saldo al inicio	4,913	4,867
Saldo final	2,061	4,913



Juan Aguirre Espinosa
Gerente General



Gerardo Romo
Contador General

Véanse las notas adjuntas

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

ÍNDICE

Notas No.	Descripción	Páginas
1	Operación	12
2	Resumen de las principales políticas contables	12
3	Estimaciones y juicios contables	20
4	Efectivo	22
5	Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	22
6	Inversiones en subsidiarias y asociadas	22
7	Propiedades de inversión	23
8	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	24
9	Otros pasivos no corrientes	25
10	Impuestos	25
11	Obligaciones acumuladas	27
12	Patrimonio	28
13	Ingresos	28
14	Costo de ventas	29
15	Gastos de administración	29
16	Otros ingresos y otros gastos	29
17	Transacciones con partes relacionadas	30
18	Precios de transferencia	31
19	Instrumentos financieros	31
20	Administración de riesgos financieros	32
21	Contratos de arrendamientos operativos	33
22	Eventos posteriores	33
23	Aprobación de los estados financieros	33

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

1. Operaciones

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Guayaquil-Ecuador, mediante escritura pública otorgada por el Sr. Notario Gustavo Falconí L. de la Notaría Cuarta del Cantón Guayaquil, el 7 de noviembre de 1969.

El objeto de la Compañía es emprender en actividades mercantiles de importación, exportación, en actividades civiles de administración y compra y venta de inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el personal de la Compañía es de dos (2) empleados.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, con excepción de ciertas partidas que son medidas a sus valores razonables.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5 Efectivo

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses y sobregiros bancarios.

2.6 Instrumentos financieros

La Compañía clasifica los activos financieros no derivados en la categoría de préstamos y partidas por cobrar. Adicionalmente, clasifica los pasivos financieros no derivados en la categoría de otros pasivos financieros.

Activos Financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar".

- a) *Reconocimiento, medición inicial y clasificación.* - El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable. Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- b) *Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.* - Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

- c) *Medición posterior de activos financieros.* - Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.
- d) *Préstamos y partidas por cobrar.* - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen

al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

- e) *Deterioro del valor de activos financieros.* - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Un activo financiero estará deteriorado como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, o los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados por las siguientes situaciones: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, la falta o mora en los pagos y la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel individual. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podría incurrirse por este concepto.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

- f) *Baja de activos financieros.* - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

Pasivos financieros

La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

- a) *Otros pasivos financieros.* - Son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- b) *Baja en cuentas de un pasivo financiero.* - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

2.7 Propiedades de inversión

- a) *Medición en el momento del reconocimiento* - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. El reconocimiento inicial fue realizado al costo del avalúo comercial determinado en el impuesto predial del año 2011.
- b) *Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo* - Después del reconocimiento inicial las propiedades de inversión se registran al costo y se presentan netos de su depreciación y el importe acumulados de las pérdidas de deterioro.

Los desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones o mantenimientos son registrados en resultados cuando son incurridos.

- c) *Método de depreciación y vida útil* - La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. La vida útil económica de las propiedades de inversión es de 40 años de acuerdo a la estimación realizada por un perito independiente.
- d) *Retiro o venta de propiedades de inversión* - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente

de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo (o unidad generadora de efectivo) excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en el resultado del período, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

2.9 Inversiones en subsidiarias y asociadas

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

La Compañía clasifica a sus inversiones en la siguiente forma:

- a) *Inversiones en subsidiarias.* - Inversiones en acciones en las que la Compañía posee más del 50% con derecho a voto y se registran al valor patrimonial proporcional. Bajo este método el valor registrado de las inversiones en acciones se incrementa o disminuye para reconocer en los resultados de la Compañía su participación en las utilidades y/o pérdidas de las subsidiarias.
- b) *Inversiones en afiliadas.* - Inversiones en acciones en las que la Compañía mantiene entre un 20% y 50% de tenencia y no se tiene el control.
- c) *Otras inversiones menores.* - Inversiones en acciones que representan una participación menor al 20% y no se posee control ni influencia significativa.

2.10 Costos por préstamos

Son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.11 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) *Impuesto corriente.* - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- b) *Impuestos diferidos.* - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los estados financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha de reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo, si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- c) *Impuestos corrientes y diferidos.* - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a) La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- b) Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- c) Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.13 Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

- a) *La Compañía como arrendador* - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

2.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Se calculan al valor razonable

de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

- a) Ingresos por arrendamientos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.14.1.
- b) Ingresos por dividendos e ingresos por intereses - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los socios para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

2.15 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico, a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, comisiones, honorarios, depreciación de propiedad, planta y equipo y otros gastos relacionados a las actividades operativas, administrativas y de ventas de la Compañía.

2.16 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros (no consolidados), no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.17 Normas nuevas e interpretaciones aún no adoptadas

La administración de la Compañía está en proceso de análisis de la siguiente norma para determinar si tendrá o no impacto significativos en los estados financieros, en particular se menciona lo siguiente:

NIIF 16 – Arrendamientos

La norma es efectiva para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019. La adopción anticipada está permitida para las Compañías que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de aplicación inicial de NIIF 16. El grupo no tiene previsto adoptar la norma anticipadamente.

Define un contrato de arrendamiento como un contrato que otorga al cliente (arrendatario) el derecho a utilizar un activo durante un período de tiempo a cambio de una contraprestación. Una empresa evalúa si un contrato contiene un arrendamiento sobre la base de si el cliente tiene el derecho de controlar el uso de un activo identificado por un período de tiempo. La NIIF 16 reemplaza a la NIC 17 Arrendamientos, CINIIF 4 Determinación de si un acuerdo contiene un arrendamiento, SIC 15 Arrendamientos operativos – Incentivos, SIC 27 Evaluación de la esencia de las transacciones que adopten la forma legal de un arrendamiento. Esta norma elimina la clasificación de los arrendamientos, ya sea como arrendamientos operativos o financieros para el arrendatario.

Con lo cual todos los arrendamientos son tratados de una manera similar a los arrendamientos financieros aplicando la NIC 17. Los arrendamientos son capitalizados en función del valor presente de los pagos generando un activo de derecho de uso y pasivo.

La NIIF 16 plantea una serie de soluciones prácticas para la transición, tanto para la definición de arrendamiento como para la aplicación retroactiva de la norma. La administración de la Compañía considera que su impacto no será significativo.

2.18 Gestión de capital

La gestión de capital se relaciona a la administración del patrimonio de la Compañía. Los objetivos de la Compañía en relación con la gestión del capital son proteger y garantizar la capacidad del mismo para continuar como empresa en marcha, con el objetivo de procurar el mejor rendimiento para los socios.

La Compañía maneja su estructura de capital de tal forma que su endeudamiento no involucre un riesgo en su capacidad de pagar sus cuentas por pagar u obtener un rendimiento adecuado para sus socios.

3. Estimaciones y juicios contables

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a período subyacente.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía utilizado en la aplicación de criterios contables:

- a) *Deterioro de activos.* - A la fecha de cierre del período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio

de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2018, la Compañía no ha determinado que exista pérdida por deterioro en sus rubros de activos.

- b) *Provisiones para obligaciones por beneficios definidos.* - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

Las obligaciones por prestaciones definidas se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

- c) *Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo.* - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la en párrafo 2.7.
- d) *Impuesto a la renta diferidos.* - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

(Espacio en blanco)

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

4. Efectivo

Un resumen del efectivo es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Bancos locales	2,061	4,913
	<u>2,061</u>	<u>4,913</u>

5. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Un resumen de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Clientes Locales	2,250	1,500
	<u>2,250</u>	<u>1,500</u>
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Relacionadas (Nota 17)	57,934	5,784
Otros por cobrar	157	-
	<u>58,091</u>	<u>5,784</u>
	<u>60,341</u>	<u>7,284</u>

6. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Un resumen de inversiones en subsidiarias y asociadas es como sigue:

(Espacio en blanco)

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Proporción de participación y poder de voto			
	Al 31 de diciembre de		Al 31 de diciembre de	
	2018	2017	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>			
Agrocar S.A.	40.00%	40.00%	102,941	103,944
Shurenu S.A.	2.37%	2.37%	1,309	1,468
			104,249	105,412

7. Propiedades de inversión

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	Al 31 de diciembre de		Valor neto de realización
	2018	2017	
	<i>(US Dólares)</i>		
No Depreciables:			
Terrenos:			
Terreno - San Antonio	80,000	80,000	80,000
Terreno - Daule	-	30,000	-
	80,000	110,000	80,000
Depreciables:			
Edificios:			
Local - Victor Emilio Estrada	182,907	182,907	223,642
Local - El Oro y Capitán Zaera	83,861	83,862	92,671
Local - Centro Comercial La Garzota	344,579	344,579	629,223
Local - Primero de Mayo	166,861	166,861	192,679
Local - Valco	86,888	86,888	58,308
Departamento - Urdesa	45,282	45,282	-
Planta - San Antonio	174,295	174,295	190,653
	1,084,673	1,084,674	1,387,176
	1,164,673	1,194,674	1,467,176
Depreciación acumulada	(818,217)	(795,551)	-
Total	346,456	399,123	1,467,176

El movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros**
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Terrenos	Edificios	Construcción en curso	Total
Costo:				
Saldos iniciales al 1 de enero 2017	30,000	910,378	254,295	1,194,673
Ajustes y/o reclasificaciones	80,000	174,295	(254,295)	-
Saldo final al 31 de diciembre 2017	110,000	1,084,673	-	1,194,673
Ventas	(30,000)	-	-	(30,000)
Saldo final al 31 de diciembre 2018	80,000	1,084,673	-	1,164,673
Depreciación:				
Saldos iniciales al 1 de enero 2017	-	(775,045)	-	(775,045)
Gastos depreciación	-	(20,506)	-	(20,506)
Saldo final al 31 de diciembre 2017	-	(795,551)	-	(795,551)
Gastos depreciación	-	(22,666)	-	(22,666)
Saldo final al 31 de diciembre 2018	-	(818,217)	-	(818,217)
Propiedad de inversión - Saldos, neto	80,000	266,456	-	346,456

8. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Proveedores locales	514	3,868
	514	3,868
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Provisiones totales	10,585	8,301
Sueldos por pagar	906	2,416
Relacionadas (Nota 17)	-	51,692
Otras cuentas por pagar	2,861	22
	14,352	62,431
	14,866	66,299
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	14,866	14,607
No corriente	-	51,692
	14,866	66,299

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros**
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de las provisiones fue como sigue:

	Provisión auditoría	Provisión patente	Total
	(US Dólares)		
Saldo Inicial	1,360	6,941	8,301
Provisión del período	3,600	6,000	9,600
Pagos	(360)	(1,807)	(2,167)
Ajustes / Reverso provisión	(3,340)	(1,808)	(5,148)
Saldo al Final del año	1,260	9,325	10,585

9. Otros pasivos no corrientes

Durante los años 2018 y 2017, las garantías de arriendo fueron como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Garantía arriendo Carmen Díaz	250	250
Garantía arriendo Rosa Cabrera	250	250
Garantía arriendo Rosa Chito	1,000	1,000
	1,500	1,500

10. Impuestos**10.1 Activo y pasivos del año corriente**

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	(US Dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente impuesto a la renta	7,841	12,835
Total	7,841	12,835
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
IVA por pagar	193	240
Retenciones en la fuente por pagar	7	16
Retenciones de IVA	26	7
	227	263

10.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad según estados financieros	55,362	6,905
Menos:		
Participación a trabajadores	8,304	1,036
Variación de inversión en acciones	-	160
Más:		
Gastos no deducibles	1,462	1,411
Utilidad gravable / Base imponible para el impuesto a la renta	48,520	7,120
Impuesto a la renta causado	10,674	1,566
Impuesto a la renta reconocido en resultados	10,674	3,684
Anticipo a liquidar en el año (1)	-	(5,025)
Tasa impositiva efectiva	<u>22.68%</u>	<u>62.77%</u>

- a) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se calcula a la tasa del 25% y 22%, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización; de conformidad con el Art. 37 de la LRTI y 51 de su Reglamento, para las sociedades cuyos accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social, la tarifa impositiva será más tres (3) puntos porcentuales de la tarifa vigente sobre la porción de la base imponible total. En adición, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 37 la tarifa aplicada por la Compañía es del 25%.
- b) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2018 fue de USD 10,674; el impuesto a la renta caudado es de USD 10,674; en consecuencia, la Compañía registro USD 10,674 en resultados como impuesto a la renta.

Los movimientos de la provisión para el impuesto a la renta son como sigue:

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al comienzo del año	12,836	10,712
Retenciones del año	5,679	5,807
Impuesto a la renta registrados en el año	(10,674)	(3,684)
Saldos al final del año	7,841	12,835

11. Obligaciones acumuladas

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
<u>Obligaciones con el IESS:</u>		
Aporte al IESS	410	410
Fondos de Reserva	83	84
	494	494
<u>Obligaciones acumuladas:</u>		
Décimo Tercer sueldo	158	158
Décimo Cuarto sueldo	657	322
15% Participación a Trabajadores	8,304	2,171
	9,119	2,651
Total	9,613	3,145

Los movimientos de beneficios sociales son como sigue:

	<u>Décimo</u> <u>tercero</u>	<u>Décimo</u> <u>cuarto</u>	<u>Total</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Saldos al comienzo del año	158	322	480
Costo del servicio del periodo corriente neto	1,900	772	2,672
Pagos, liquidaciones y reducciones	(1,900)	(437)	(2,337)
Saldo al Final del año	158	657	815

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

12. Patrimonio

a) Capital social

El capital social autorizado consiste de 10,402 acciones ordinarias de USD 1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos. Listado de los socios de la compañía es como sigue:

Nombre	Número de acciones		% de Participación	
	2018	2017	2018	2017
Inmobiliaria Lavamar Cia. Ltda.	2	2	0.02%	0.02%
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	10,400	10,400	99.98%	99.98%
	<u>10,402</u>	<u>10,402</u>	<u>100.00%</u>	<u>100.00%</u>

b) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

c) Reserva de capital

De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes el saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

13. Ingresos

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por arriendos	82,514	85,675
	<u>82,514</u>	<u>85,675</u>

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

14. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas es como sigue:

	Al 31 de Diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Depreciación edificios	22,666	20,506
Seguros y reaseguros	1,171	1,079
	<u>23,837</u>	<u>21,585</u>

15. Gastos de administración

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos y demás remuneraciones	22,800	24,800
Permisos, patentes, contribuciones y otros	10,522	13,538
Participación trabajadores	8,304	1,036
Suministros y materiales	7,777	3,375
Honorarios profesionales	4,860	2,800
Aporte a la seguridad social y fondo de reserva	4,670	3,013
Beneficios sociales	2,621	4,455
Mantenimiento locales	592	720
Otros	127	419
Servicios básicos	14	16
Gastos de transporte, hospedaje y alojamiento	4	653
	<u>62,291</u>	<u>54,824</u>

16. Otros ingresos y otros gastos

Un resumen de otros ingresos y otros gastos es como sigue

(Espacio en Blanco)

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Otros ingresos:		
Ingreso en venta activos fijos	50,000	-
Otros no especificado	2,192	456
Intereses ganados	1	3
Utilidad en inversiones	-	160
	<u>52,193</u>	<u>619</u>
Otros gastos:		
Pérdidas valuacion inversiones	1,163	1,411
Gastos bancarios	58	634
Gastos sin sustento	300	-
Intereses pagados	-	1,970
	<u>1,521</u>	<u>4,015</u>
Total	<u>50,672</u>	<u>(3,396)</u>

17. Transacciones con partes relacionadas

Durante el año la compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas.

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos		
Arriendos locales:		
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	71,000	72,600

Saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas:

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	Cuentas por cobrar comerciales y Otras cuentas por cobrar		Cuentas por pagar comerciales y Otras cuentas por pagar	
	Al 31 de diciembre de		Al 31 de diciembre de	
	2018	2017	2018	2017
	<i>(US Dólares)</i>		<i>(US Dólares)</i>	
	<i>(Nota 5)</i>		<i>(Nota 8)</i>	
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	57,170	5,784	-	51,692
Juan Aguirre Espinosa	764	-	-	-
	57,934	5,784	-	51,692

18. Precio de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

19. Instrumentos financieros

La composición de los instrumentos financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se forma de la siguiente manera:

(Espacio en Blanco)

PREDIAL LOS CEDROS CIA. LTDA.**Notas a los Estados Financieros**
Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
	<u>Al 31 de diciembre de</u>		<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2018</u>		<u>2017</u>	
	<i>(US Dólares)</i>		<i>(US Dólares)</i>	
Activos financieros al valor nominal				
Efectivo	2,061	-	4,913	-
Cuentas por cobrar	60,341	-	7,285	-
Inversiones	104,249	-	105,412	-
Total activos financieros	166,651	-	117,610	-
Pasivos financieros al costo				
Cuentas por pagar	14,866	-	14,607	51,692
Obligaciones laborales	9,613	-	3,145	-
Total pasivos financieros	24,479	-	17,752	51,692
Instrumentos financieros neto	191,130	-	135,362	51,692

20. Administración de riesgos financieros***Gestión de riesgos financieros***

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo con las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía se produce cuando un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son partes

relacionadas. Los saldos se presentan en el estado financiero netos de provisiones estimadas por la Administración en función a su experiencia de ejercicios anteriores.

Riesgo de liquidez

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para ello. La Administración realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazos.

Riesgos de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

21. Contratos de arrendamientos operativos

Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento de 1 a 5 años. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

22. Eventos posteriores

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, con fecha 17 de julio del 2019, 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.

23. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización de la Gerencia y serán presentados a los Socios y Junta Directiva para su aprobación.

Juan Aguirre Espinosa
Gerente General

Gerardo Romo
Contador General