

**INMOBILIARIA YRIS CIA.
LTDA.**

Informe de los Auditores Independientes
por el Año Terminado el 31 de Diciembre
del 2018

**INMOBILIARIA YRIS CIA.
LTDA.**

Informe de los Auditores Independientes
por el Año Terminado el 31 de Diciembre
del 2018

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4 - 5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 29

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
VPP	Valor Patrimonial Proporcional

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de
INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Otros Asuntos

Los estados financieros de INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA., por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, fueron examinados por otros auditores independientes emitiendo una opinión sin salvedades con fecha 25 de Abril del 2018.

La opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como 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, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener 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 incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- 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, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



"GAREF" CONSULTING CIA. LTDA.
Guayaquil, Febrero 25, 2019
SCVS-RNAE-954



Efrén Garzón C.
Socio
Licencia No. 30.840

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		13,458	23,037
Cuentas por cobrar	3	60,773	901,560
Impuestos corrientes	4	2,316	734
Otros activos		<u>10,582</u>	<u>10,001</u>
Total activos corrientes		<u>87,129</u>	<u>935,332</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos, neto	5	6,498,570	4,306,448
Propiedad de inversión, neto	6	158,784	167,303
Cuentas por cobrar	3	975,610	1,471,906
Inversiones en acciones	7	517,426	131,319
Otros activos financieros		<u>17,600</u>	<u>116,950</u>
Total activos no corrientes		<u>8,167,990</u>	<u>6,193,926</u>
TOTAL		<u>8,255,119</u>	<u>7,129,258</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Francisco Solá M.
Representante Legal

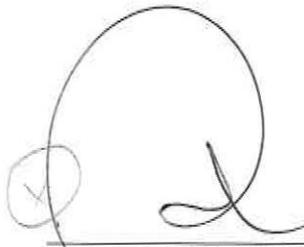


CPA. Víctor Guerra
Contador

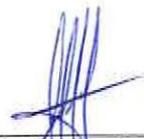
PASIVOS Y PATRIMONIO

	<u>Notas</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamo			450,000
Cuentas por pagar	8	263,822	315,284
Impuestos corrientes	4	<u>253</u>	<u>451</u>
Total pasivos corrientes		<u>264,075</u>	<u>765,735</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	8	154,567	357,587
Otros pasivos		<u>1,800</u>	<u>1,800</u>
Total pasivos no corrientes		<u>156,367</u>	<u>359,387</u>
Total pasivos		<u>420,442</u>	<u>1,125,122</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	9	11,793	11,793
Aporte para futuras capitalizaciones		195,008	195,008
Reserva legal		508,412	508,412
Resultados acumulados		<u>7,119,464</u>	<u>5,288,923</u>
Total patrimonio		<u>7,834,677</u>	<u>6,004,136</u>
TOTAL		<u>8,255,119</u>	<u>7,129,258</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Francisco Solá M.
Representante Legal



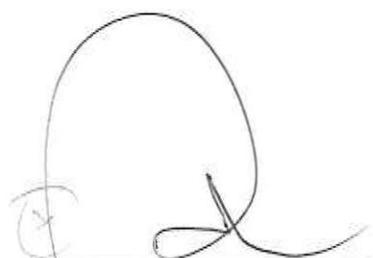
CPA. Víctor Guerra
Contador

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u>
INGRESOS OPERACIONALES	10	196,843	900
GASTOS OPERACIONALES:			
Administrativos	11	(317,036)	(213,551)
Financieros		(4,112)	
Otros ingresos	12	<u>84,160</u>	<u>18,093</u>
PÉRDIDA DEL AÑO		<u>(40,145)</u>	<u>(194,558)</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Francisco Solá M.
Representante Legal



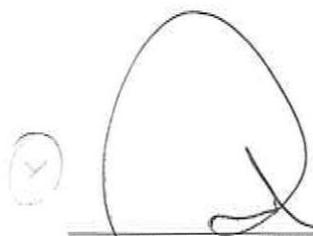
CPA. Víctor Guerra
Contador

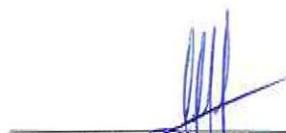
INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para futuras capitalizaciones</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2017	11,793	195,008	508,412	5,483,481	6,198,694
Pérdida del año	—	—	—	<u>(194,558)</u>	<u>(194,558)</u>
DICIEMBRE 31, 2017	11,793	195,008	508,412	5,288,923	6,004,136
Pérdida del año				(40,145)	(40,145)
Revalorización de propiedades, nota 5				1,484,579	1,484,579
Valuación de inversión, nota 7	—	—	—	<u>386,107</u>	<u>386,107</u>
DICIEMBRE 31, 2018	<u>11,793</u>	<u>195,008</u>	<u>508,412</u>	<u>7,119,464</u>	<u>7,834,677</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. Francisco Solá M.
Representante Legal


CPA. Víctor Guerra
Contador

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	2018 (en U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Recibido de clientes	792,366
Pagado a proveedores y otros	(279,563)
Intereses pagados	<u>(4,112)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>508,691</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Adiciones de propiedades y equipos	(205,566)
Venta de propiedades y equipos	<u>137,296</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(68,270)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Préstamo pagado	(450,000)
BANCOS:	
Disminución neta durante el año	(9,579)
Saldo al comienzo del año	<u>23,037</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>13,458</u>
Partidas que no generan flujos:	
Reclasificación de anticipo de compra de terreno	<u>700,488</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

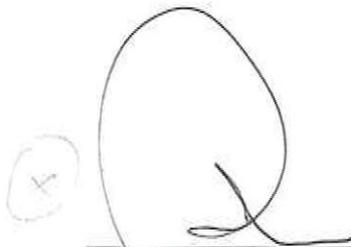
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

2018
(en U.S. dólares)

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Pérdida del año	<u>(40,145)</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de la operación:	
Depreciación de propiedades y equipos, inversión	<u>69,734</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
Cuentas por cobrar	636,595
Impuesto	(1,780)
Otros activos	98,769
Cuentas por pagar	<u>(254,482)</u>
Total de cambios en activos y pasivos	<u>479,102</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>508,691</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Francisco Solá M.
Representante Legal



CPA. Víctor Guerra
Contador

INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía INMOBILIARIA YRIS CIA. LTDA., se constituyó el 17 de mayo de 1977, mediante Resolución del Intendente de compañías No. RL- 2.894, de fecha 4 de mayo de 1977. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles u otras actividades relacionadas con el objetivo social de la compañía de acuerdo con sus estatutos. Su domicilio principal está ubicado en Colombia y La Ría provincia del Guayas, Ciudad Guayaquil.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento. - Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

2.2 Moneda Funcional. - La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), la cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.

2.3 Bases de preparación. - Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los 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. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Activos financieros

2.4.1 Bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en bancos locales y del exterior que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

2.4.2 Cuentas por cobrar. - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros. - La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento. - Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades y equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo. - Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipo de la Compañía requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

2.5.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación. - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos, edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades y equipos, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

2.5.4 Método de depreciación y vidas útiles. - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Muebles y equipos de oficina	10

2.5.5 Retiro o venta de propiedades y equipos. - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados del año.

- 2.6 Propiedad de inversión.** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

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 período en el cual se dio de baja la propiedad.

- 2.7 Pasivos financieros.** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- 2.7.1 Cuentas por pagar.** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

- 2.7.2 Baja en cuenta de los pasivos.** - Se da únicamente cuando si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

- 2.8 Provisiones.** - Son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y 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.

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

2.9.1 Impuesto 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 imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario - SRI, al final de cada período.

2.9.2 Impuestos diferidos. - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de 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, son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al Organismo de Control Tributario - SRI.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos. - Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, 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, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 Reconocimiento de ingresos. - 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.

2.11 Gastos. - Se registran al costo histórico, y son reconocidos 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 reconocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, 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.

2.13 Estimaciones contables. - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

2.14 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas

La compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, cuando se vuelve efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y

El derecho a dirigir el uso de ese activo.

Impacto en la Contabilidad del Arrendatario

Arrendamientos operativos

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;

Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado

Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) será reconocido como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor (tales como ordenadores personales y mobiliario de oficina), la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

Arrendamientos Financieros

Las principales diferencias entre NIIF 6 y la NIC 17 con respecto a los activos mantenidos anteriormente en arrendamiento financiero, es la medición de las garantías del valor residual proporcionadas por el arrendatario al arrendador. NIIF 16 requiere que la Compañía reconozca como parte de su pasivo por arrendamiento sólo el importe que se espera pagar bajo una garantía del valor residual, en lugar del importe máximo garantizado como requiere la NIC 17. En la aplicación inicial, la Compañía presentará equipos previamente incluidos en propiedades, planta y equipo dentro de la partida de activos por derecho de uso, y el pasivo por arrendamiento, presentado anteriormente en los préstamos, se presentarán en una línea separada de pasivos por arrendamientos.

Impacto en la Contabilidad del Arrendador

Bajo NIIF 16, un arrendador continúa clasificando los contratos de arrendamiento, ya sea como financieros u operativos y contabiliza esos dos tipos de arrendamiento de manera diferente. Sin embargo, la NIIF 16 ha modificado y ampliado los requerimientos de revelación, en particular con respecto a cómo un arrendador gestiona los riesgos derivados de su participación residual en los activos arrendados.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

3. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Partes relacionadas, nota 13	1,036,383	1,631,906
Anticipos a proveedores		700,488
Otras		<u>41,072</u>
Total	<u>1,036,383</u>	<u>2,373,466</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente:	60,773	901,560
No corriente:	<u>975,610</u>	<u>1,471,906</u>
Total	<u>1,036,383</u>	<u>2,373,466</u>

4. IMPUESTOS

4.1 *Activos por impuestos corriente.* - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Crédito tributario IR	<u>2,316</u>	<u>734</u>

4.2 *Pasivos por impuestos corriente.* - Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
IVA	184	
Retenciones en la fuente del IVA	50	154
Retenciones en la fuente del IR	<u>19</u>	<u>297</u>
Total	<u>253</u>	<u>451</u>

4.3 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Pérdida antes de impuesto a la renta	(40,145)	(194,558)
<i>Partidas conciliatorias:</i>		
Ingresos exentos	(2,119)	(17,883)
Gastos no deducibles	38,285	41,124
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	<u>3,116</u>	<u>8,645</u>
(Pérdida) tributaria	<u>(863)</u>	<u>(162,672)</u>

De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede el 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

4.4 Aspectos tributarios:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
 - Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
 - Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
 - Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de

Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”.

- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31 ...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Costo	6,639,662	4,455,539
Depreciación acumulada	<u>(141,092)</u>	<u>(149,091)</u>
Total	<u>6,498,570</u>	<u>4,306,448</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	4,873,665	3,301,359
Edificios	1,331,099	904,009
Muebles y equipos de oficina	89,826	101,080
En tránsito	<u>203,980</u>	<u> </u>
Total	<u>6,498,570</u>	<u>4,306,448</u>

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como siguen:

	Terrenos	Edificios	Muebles y equipos de oficina	En tránsito	Total
<i>Costo o valuación:</i>					
ENERO 1, 2017	3,301,359	991,359	66,919		4,359,637
Adiciones	<u> </u>	<u>50,284</u>	<u>45,618</u>	<u> </u>	<u>95,902</u>
DICIEMBRE 31, 2017	3,301,359	1,041,643	112,537		4,455,539
Adiciones (1)	1,586			203,980	205,566
Activación (2)	700,488				700,488
Revalorización (3)	986,463	498,116			1,484,579
Ventas (4)	<u>(116,231)</u>	<u>(90,279)</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>(206,510)</u>
DICIEMBRE 31, 2018	<u>4,873,665</u>	<u>1,449,480</u>	<u>112,537</u>	<u>203,980</u>	<u>6,639,662</u>

	<u>Edificios</u> ... (en U.S. dólares) ...	Muebles y equipos de <u>oficina</u>	<u>Total</u>
<i>Depreciación acumulada:</i>			
ENERO 1, 2017	(84,598)	(3,337)	(87,935)
Depreciación	<u>(53,036)</u>	<u>(8,120)</u>	<u>(61,156)</u>
DICIEMBRE 31, 2017	(137,634)	(11,457)	(149,091)
Depreciación	(49,961)	(11,254)	(61,215)
Ventas	<u>69,214</u>	<u>—</u>	<u>69,214</u>
DICIEMBRE 31, 2018	<u>(118,381)</u>	<u>(22,711)</u>	<u>(141,092)</u>

Al 31 de diciembre del 2018;

- (1) Representa principalmente a valores entregados en calidad de anticipo por compra de lote de terreno de 21,798.86 metros cuadrados ubicado en el cantón Samborondón por US\$203,980.
- (2) Representa activación de la compra de un terreno ubicado en la Lotización de la Cooperativa de Producción Arrocería "PALMA SOLA" de la Parroquia Tarifa del Cantón Samborondón.
- (3) Representa revalorización de terreno y edificio ubicado en Rinconada del Lago según predios por US\$986,463 y US\$498,116, respectivamente.
- (4) Representa venta de bienes inmuebles ubicados en el sector Poza de Piedra de la Lotización Cascol en el cantón Playas, a favor de Xavier Icaza Hidalgo y Claudia Quintana Noboa.

6. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2018, corresponde a un departamento en el conjunto residencial Jade, ubicado en la Puntilla, cantón Samborondón, provincia del Guayas.

7. INVERSIONES EN ACCIONES

<u>Compañías</u>	<u>% de participación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Termolasa S.A.	18.63%	487,568	101,461
Inmobiliaria Montesol S.A.	3,38%	<u>29,858</u>	<u>29,858</u>
Total		<u>517,426</u>	<u>131,319</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el movimiento de las inversiones en acciones fue como sigue:

	... Diciembre 31 ... <u>2018</u> (en U.S. dólares)
Saldo al inicio del año	131,319
Ajuste VPP	<u>386,107</u>
Saldo al final del año	<u>517,426</u>

8. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31 ... <u>2018</u>	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
<i>Comerciales:</i>		
Proveedores	15,853	19,740
<i>Otras cuentas por cobrar:</i>		
Partes relacionadas, nota 13	<u>402,536</u>	<u>653,131</u>
Total	<u>418,389</u>	<u>672,871</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente:	263,822	315,284
No corriente:	<u>154,567</u>	<u>357,587</u>
Total	<u>418,389</u>	<u>672,871</u>

9. PATRIMONIO

9.1 Capital social. - Al 31 de diciembre del 2018, el capital social representa 294,825 acciones de valor nominal unitario de US\$0,04. Un detalle de la composición del capital social se muestra a continuación:

	<u>Acciones</u>	<u>US\$</u>	<u>%</u>
SOLA MEDINA FRANCISCO JOSÉ	274,260	10,970	93.00
NATURISA S.A.	20,321	813	6.90
SOLA TANCA FRANCISCO XAVIER	122	5	0.05
TANCA CAMPOZANO DE SOLA CECILIA	<u>122</u>	<u>5</u>	<u>0.05</u>
Total	<u>294,825</u>	<u>11,793</u>	<u>100</u>

9.2 Aporte para futuras capitalizaciones. - Al 31 de diciembre del 2018, representan aportes realizados por los accionistas de la compañía.

9.3 Reserva legal. - La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta, como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. La reserva legal no puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

9.4 Resultados acumulados. - Corresponde a las ganancias de ejercicios anteriores, están a disposición de los accionistas y pueden ser utilizado para la distribución de dividendos.

	... Diciembre 31 ... <u>2018</u> (en U.S. dólares)
Resultados anteriores	(1,142,994)
Resultado del ejercicio	(40,145)
<i>Reservas según PCGA anteriores:</i>	
Superávit por valuación	<u>8,302,603</u>
Total	<u>7,119,464</u>

10. INGRESOS OPERACIONALES

	... Diciembre 31 ... <u>2018</u>	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Utilidad en venta de bienes inmuebles	184,605	
Alquiler de bienes inmuebles	<u>12,238</u>	<u>900</u>
Total	<u>196,843</u>	<u>900</u>

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS

	... Diciembre 31 ... <u>2018</u>	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Depreciaciones	69,751	64,246
Mantenimientos	67,380	5,496
Impuestos, contribuciones y otros	50,419	49,787
Honorarios profesionales	25,837	14,500
Seguros y reaseguros	10,001	9,078
Agua, energía, luz y telecomunicaciones	9,748	8,044
Otros	<u>83,900</u>	<u>62,400</u>
Total	<u>317,036</u>	<u>213,551</u>

12. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente servicios de asesoría inmobiliaria financiera para el proyecto Jardines Parque Magno por US\$79,110.

13. PRINCIPALES SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, los principales saldos con partes relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
HOLDING SOLA & SOLACCIONES	975,609	1,471,906
TERMOLASA S.A.	60,774	
NATURISA S.A.		<u>160,000</u>
Total	<u>1,036,383</u>	<u>1,631,906</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
FRANCISCO SOLA MEDINA	247,970	295,544
SOLA MEDINA & CIA	<u>154,566</u>	<u>357,587</u>
Total	<u>402,536</u>	<u>653,131</u>

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

14.1 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 de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

14.1.1 Riesgo de Crédito. - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

14.1.2 Riesgo de Liquidez. - La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

14.2 Categorías de instrumentos financieros. - El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Bancos	13,458	23,037
Cuentas por cobrar, nota 3	1,036,383	2,373,466
Otros activos financieros	<u>17,600</u>	<u>116,950</u>
Total	<u>1,067,441</u>	<u>2,513,453</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamo		450,000
Cuentas por pagar, nota 8	<u>418,389</u>	<u>672,871</u>
Total	<u>418,389</u>	<u>1,122,871</u>

14.3 Valor razonable de los instrumentos financieros. - La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

El 18 de enero del 2019 mediante Resolución, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aprobó la escisión de la compañía INMOBILIARIA YRIS, la creación por efecto de la escisión de la compañía SOLAFRAN S.A., con domicilio en la ciudad de Guayaquil y con un capital autorizado de US\$200,000 y un capital suscrito de US\$100,000 dividido en cien mil acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una de ellas.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.
