**INMOBILIARIA SANTA ANA INMOVELA S.A**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

| **ACTIVOS** | **Notas** | **2018** | **2017** |
|---|---|---|---|
| | | **(en U.S. dólares)** | |
| ACTIVOS CORRIENTES: | | | |
| Efectivo | | 13 | 13 |
| Impuesto | 4 | 3,882 | 3,928 |
| Total activos corrientes | | 3,895 | 3,941 |
| ACTIVO NO CORRIENTE: | | | |
| Propiedades | 5 | 633,145 | 633,145 |
| TOTAL | | 637,040 | 637,086 |
| **PASIVOS Y PATRIMONIO** | | | |
| PASIVO CORRIENTE: | | | |
| Cuentas por pagar | 6 | 6,959 | 3,238 |
| PASIVO NO CORRIENTE: | | | |
| Cuentas por pagar | 6 | ____ | 3,928 |
| TOTAL | | 6,959 | 7,166 |
| PATRIMONIO: | 7 | | |
| Capital social | | 800 | 800 |
| Reserva legal | | 12 | 12 |
| Resultados acumulados | | 629,269 | 629,108 |
| Total patrimonio | | 630,081 | 629,920 |
| TOTAL | | 637,040 | 637,086 |

Ver notas a los estados financieros

Sr. Jhonny Bejar Portilla
Gerente

Ing. Lady Espinar
Contadora

**INMOBILIARIA SANTA ANA INMOVELA S.A**

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

| | Notas | 2018 (en U.S. dólares) |
|---|---|---|
| INGRESOS | 8 | 3,614 |
| Gastos de administración | 9 | (3,407) |
| UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA | | 207 |
| Impuesto a la renta | 4 | (46) |
| UTILIDAD DEL AÑO | | 161 |

Ver notas a los estados financieros

Sr. Jhonny Bejar Portilla
Gerente

Ing. Lady Espinar
Contadora

**INMOBILIARIA SANTA ANA INMOVELA S.A**

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

| | Capital social | Reserva Legal | Resultados acumulados | Total |
|---|---|---|---|---|
| | | ... (en U.S. dólares) ... | | |
| DICIEMBRE 31, 2017 | 800 | 12 | 629,108 | 629,920 |
| Utilidad del año | ____ | __ | 161 | 161 |
| DICIEMBRE 31, 2018 | 800 | 12 | 629,269 | 630,081 |

Ver notas a los estados financieros

Sr. Jhonny Bejar Portilla
Gerente

Ing. Lady Espinar
Contadora

**INMOBILIARIA SANTA ANA INMOVELA S.A**
--

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

| | **2018**<br>**(en U.S. dólares)** |
|---|---|
| FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | |
| Recibido de clientes | 3,614 |
| Pagado a proveedores, empleados y otros | (3,614) |
| Efectivo neto utilizado en actividades de operación | ____ |
| EFECTIVO: | |
| Variación neta durante el año | |
| Saldos al comienzo del año | 13 |
| SALDOS AL FINAL DEL AÑO | 13 |
| CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN: | |
| Utilidad del año | 161 |
| Ajustes para conciliar el resultado neto con el efectivo neto proveniente de actividades de la operación: | |
| Impuesto a la renta | 46 |
| CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS: | |
| Cuentas por pagar | (207) |
| Total de cambios en activos y pasivos | ____ |
| Efectivo neto utilizado en actividades de operación | ____ |

Ver notas a los estados financieros

Sr. Jhonny Bejar Bortilla
Gerente

Ing. Lady Espinar
Contadora

## 1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador el 17 de octubre de 1979. La actividad principal de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles Su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil en la ciudadela Urdesa Central Av. Víctor Emilio Estrada entre Ficus y Guayacanes.

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 para Pequeñas y Medianas Entidades – (NIIF para PYMES), 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), el 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 las obligaciones post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

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 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.***- Los activos financieros se clasifican en efectivo. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

**2.4.1** ***Efectivo.***- Incluye dinero en efectivo que posee la compañía.

**2.5** ***Propiedades***

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

El costo de propiedades 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.

**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 equipos 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** ***Método de depreciación y vidas útiles.***- El costo de propiedades 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 vida útil de propiedades usadas en el cálculo de la depreciación:

| Propiedades | Vida útil (en años) |
|---|---|
| Edificios | 70 |

**2.5.4** ***Retiro o venta de propiedades.***- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de las propiedades 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** ***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.

***2.6.1 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.

***2.6.2 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.

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

***2.7.1 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 imponibles 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 periodo.

***2.7.2 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.

**2.8** ***Reconocimiento de ingresos.-*** Se calculan al valor razonable del alquiler, venta o explotación de algún bien inmueble, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.9** ***Gastos.-*** Se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

**2.10** ***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.

***2.11 Estimaciones contables.-*** La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES 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 subsecuentes.

## 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, 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.

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

***3.1 Deterioro de activos*** - A la fecha de cierre de cada 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.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

***3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades*** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

***3.3 Valuación de los instrumentos financieros*** - Como se describe en la Nota 10, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de

sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

La Nota 10 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

## 4. IMPUESTO

***4.1 Activo del año corriente.***- Un resumen es como sigue:

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| | (en U.S. dólares) | |
| Crédito Tributario IR | 3,882 | 3,928 |

***4.2 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 |
| | (en U.S. dólares) |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | 207 |
| Tasa de Impuesto **(1)** | 22% |
| Impuesto a la renta causado y reconocido en los resultados | 46 |

**(1)** 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%. Sin embargo, para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala la tarifa general se mantiene en el 22% durante un año.

### *4.3 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 agro asociativo, 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 restructuraciones 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.

***4.4 Precios 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.

## 5. PROPIEDADES

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| | (en U.S. dólares) | |
| Costo | 656,082 | 656,082 |
| Depreciación acumulada | (22,937) | (22,937) |
| Total | 633,145 | 633,145 |
| *Clasificación:* | | |
| Terreno | 129,600 | 129,600 |
| Edificios | 503,545 | 503,545 |
| Total | 633,145 | 633,145 |

## 6. CUENTAS POR PAGAR

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| | (en U.S. dólares) | |
| Otras **(1)** | 6,959 | 7,166 |
| Total | 6,959 | 7,166 |
| Clasificación: | | |
| Corrientes: | 6,959 | 3,238 |
| No corrientes: | ____ | 3,928 |
| Total | 7,309 | 7,166 |

**(1)** Al 31 de diciembre del 2018, representan cuentas por pagar al Sr. Jhonny Bejar Portilla

## 7. PATRIMONIO

***7.1 Capital social.-*** Al 31 de diciembre del 2018, el capital social representa 800 acciones de valor nominal unitario de US$1.

| | Nacionalidad | Acciones | Total | % |
|---|---|---|---|---|
| BEJAR GARCIA JUAN JOSE | Ecuatoriana | 400 | 400 | 50 |
| BEJAR GARCIA JUAN PABLO | Ecuatoriana | 400 | 400 | 50 |
| Total | | 800 | 800 | 100 |

***7.2 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.

***7.3 Resultados acumulados.-*** Un resumen es como sigue:

| | ... Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares) |
|---|---|
| Utilidad del año | 161 |
| Resultados acumulados | (22,563) |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. | 651,516 |
| Otros | 155 |
| Total | 629,269 |

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

***Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. –*** Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no está disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

## 8. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018, ingresos esta representado por concepto de reembolsos de gastos a VIOLETACORP S.A.

## 9. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

| | ... Diciembre 31... 2018 (en U.S. dólares) |
|---|---|
| Impuestos, contribuciones y otros | 2,956 |
| Servicios básicos | 366 |
| Otros | 85 |
| Total | 3,407 |

## 10. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

***10.1 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 al Consejo 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.

***10.1.1 Riesgo en las Tasas de Interés.-*** La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamo a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo préstamos a tasa fija.

***10.1.2 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. La Compañía únicamente realiza transacciones con estudiantes mitigando significativamente el riesgo.

Las cuentas por cobrar están compuestas principalmente por valor a cobrar a las distintas asociaciones que tienen negocios conjuntos con la compañía.

***12.1.3 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.

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

| | ... Diciembre 31... | |
|---|---|---|
| | 2018 | 2017 |
| | (en U.S. dólares) | |
| *Activo financiero:* | | |
| Efectivo | 13 | 13 |
| *Pasivo financiero:* | | |
| Cuentas por pagar, nota 6 | 6,959 | 7,166 |

***10.3 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.

## 11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha del informe de los auditores independientes (Julio 26 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

## 12. 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 Accionistas sin modificaciones.