

FERRIVAL C. LTDA.

Estados Financieros

Periodos

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Con el Informe del Auditor Independiente

FERRIVAL C. LTDA.

Estados Financieros

Periodos

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018

Con el Informe del Auditor Independiente

Índice del Contenido

Informe del Auditor Independiente

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Juan Candelario Terán

Contador Público Autorizado

Urb. La Rioja etapa Asturias Mz. 9 Villa 33 Guayas- Ecuador	Auditor Externo Independiente	Teléfono: 593-4-2 6013575 Celular: 0984166930 E-mail: j_candelario_teran@hotmail.com
---	-------------------------------	--

Informe de Auditoría emitido del Auditor Independiente

A los Señores Accionistas de:
FERRIVAL C. LTDA.

Opinión

1. He examinado los estados financieros de FERRIVAL C. LTDA., que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, que incluyen un resumen de las principales políticas de contabilidad significativa y otras notas explicativas a los estados financieros.
2. En mi opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de FERRIVAL C. LTDA., al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes vigentes en el Ecuador.
3. Al 31 de Diciembre del 2017, los Estados Financieros de FERRIVAL C. LTDA., no eran sujeto de Contratación de Auditoría Externa, mediante Resolución No. SCVS- DCS-2018-008 emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del 17 de Enero del 2018, incluye en el **Art. 1 Sociedades de Interés Público**, a las Compañías que realicen actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios, de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles y deben cumplir con la presentación de estados financieros auditados de acuerdo con la letra C del Artículo 2 del Reglamento sobre Auditoría Externa publicado en el Registro Oficial No. 879 del 11 de Noviembre del 2016. Adicionalmente superó la base de los US\$ 500,000 en el Total de sus Activos Totales en el 2017 y de acuerdo al Reglamento sobre Auditoría Externa del Registro Oficial No. 879 de Noviembre del año 2016, deberán presentar Informe de Auditoría Externa.

Fundamento de la Opinión

4. He efectuado la Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en le Sección Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros de Mí Informe. Soy independiente de la Entidad de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mí opinión.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

5. La administración de FERRIVAL C. LTDA., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de presentaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y elaborando estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias del entorno económico en que desarrolla sus operaciones la Compañía.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como Empresa en Marcha, utilizando dicha norma contable como base fundamental, los Administradores de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor Independiente

7. Mi responsabilidad, es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base a mi auditoría dirigida de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA respecto al año 2018. Estas normas requieren que cumpla con requisitos éticos, y que planifique y realice la auditoría para obtener seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
8. Una auditoría incluye desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del Auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de presentación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el Auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de FERRIVAL C. LTDA., para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiadas en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de FERRIVAL C. LTDA. Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y a lo razonable de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mis opiniones de auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales

9. La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de FERRIVAL C. LTDA., por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.


C.P.A. Juan Candelario Terán
SC-RNAE -2 No. 381
Registro Nacional 33.813
Guayaquil, 23 de abril del 2019

FERRIVAL C. LTDA.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 Expresado en US \$ Dólares

	NOTAS	2018	2017 NO AUDITADOS
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	30.905	146.739
Activos financieros			
Cuentas por Cobrar		6.128	4.335
Certificados de Depósitos a Plazo	4	110.000	10.000
Bienes disponibles para la venta	5	86.747	113.983
Activos por impuestos corrientes	6	11.199	8.499
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		<u>244.980</u>	<u>283.556</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Terrenos, edificios y vehículos netos	7	225.462	242.852
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>225.462</u>	<u>242.852</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>470.442</u>	<u>526.408</u>
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones Bancarias	8	80.000	0
Cuentas por Pagar		445	149
Anticipos de Clientes	9	78.208	175.000
Cuentas por Pagar Accionistas		111.000	153.000
Gastos Acumulados por Pagar		3.855	1.993
Pasivos por impuestos corrientes	10	310	572
TOTAL PASIVO CORRIENTE		<u>273.818</u>	<u>330.714</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por Pagar Accionistas a Largo Plazo	11	190.000	190.000
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		<u>190.000</u>	<u>190.000</u>
TOTAL PASIVOS		<u>463.818</u>	<u>520.714</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social	12	400	400
Aporte Futuro Aumento de Capital		400	400
Reserva Legal	13	200	369
Resultados Acumulados	14	4.525	3.321
Resultado del Ejercicio		1.099	1.204
TOTAL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>6.624</u>	<u>5.694</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>470.442</u>	<u>526.408</u>
		470.442	526.408


SA FERRIN SOLORZANO RAMON ENRIQUE
 Gerente General


Ing. Marcos Lopez Saavedra
 Contador General

Véanse las notas a los estados financieros

FERRIVAL C. LTDA.
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Expresado en US \$ Dólares

	NOTAS	2018	2017
Ingresos:			
Venta de Terrenos	15	80.000	112.900
Alicotas		-	2.512
Honorarios		13.936	13.900
Total de Ingresos:		<u>93.936</u>	<u>129.312</u>
Costo de Venta de Terrenos		<u>(49.499)</u>	<u>(99.606)</u>
Gastos:			
Gastos de administración		(43.189)	(27.929)
Otros Ingresos		410	-
Gastos Financieros		-	-
Total gastos de administración		<u>(42.779)</u>	<u>(27.929)</u>
Resultado neto del ejercicio antes de participación empleados e impuesto a la renta		<u>1.657</u>	<u>1.777</u>
15% Participación Trabajadores		<u>(249)</u>	<u>-</u>
Resultado neto del ejercicio antes de impuesto a la renta		<u>1.409</u>	<u>1.777</u>
Gastos No Deducibles		-	825
Base Gravable		<u>1.409</u>	<u>2.602</u>
Impuesto a la renta causado		<u>(310)</u>	<u>(572)</u>
Resultado neto de ejercicio		<u>1.099</u>	<u>1.204</u>


Sr. FERRIN SOLORIZANO RAMON ENRIQUE
Gerente General


Ing. Marcos Lopez Saavedra
Contador General

Véanse las notas a los estados financieros

FERRIVAL C. LTDA.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017

Expresado en US \$ Dólares

	Capital Social	Aporte aumento de capital	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Patrimonio Total
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>369</u>	<u>3.321</u>	<u>4.490</u>
Otros ajustes				-	-
Resultado del ejercicio				1.204	1.204
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>369</u>	<u>4.525</u>	<u>5.694</u>
Otros ajustes			(169)	-	(169)
Resultado del ejercicio				1.099	1.099
Saldos al 31 de Diciembre del 2018	<u>400</u>	<u>400</u>	<u>200</u>	<u>5.624</u>	<u>6.624</u>


 Sr. FERRIN SOLORZANO RAMON ENRIQUE
Gerente General


 Ing. Marcos Lopez Saavedra
Contador General

FERIVAL C. LTDA.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Al 31 de diciembre del 2018 y 2017
 Expresado en US \$ Dólares

	2018	2017
		NO AUDITADOS
Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de operación:		
Cobros procedentes de bienes y prestación de servicios	93.936	126.559
Otros cobros por actividades de Operación		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-86.024	-120.921
Otros pagos por actividades de operación	9.604	
Otras entradas(salidas) de efectivo, anticipo de clientes	0	205.869
Flujos de efectivo de las actividades de operación	<u>17.516</u>	<u>211.507</u>
Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de inversión:		
Adiciones de vehículo	0	-53.874
Certificados de Depósitos a Plazo	0	
Flujos de efectivo utilizado en las actividades de inversión	<u>0</u>	<u>-53.874</u>
Flujos de efectivos procedentes de (utilizando en) las actividades de financiamiento:		
Obligaciones bancarias	0	0
Cuentas por Pagar Accionistas	0	-14.286
Flujos de efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	<u>0</u>	<u>-14.286</u>
Aumento (disminución) neto en efectivo	<u>17.516</u>	<u>143.348</u>
Efectivo en caja y bancos al inicio del período	<u>146.739</u>	<u>3.392</u>
Efectivo en caja y bancos al final del período	<u>30.905</u>	<u>146.739</u>
Conciliación entre la ganancia(pérdida) neta y los flujos de operación		
Utilidad Neta	<u>1.657</u>	<u>1.777</u>
Ajustes por partidas distintas al efectivo		
Ajuste por partidas que no requieren desembolso	19.038	6.615
Ajuste por participación 15% trabajadores	-249	0
Ajuste por gasto por impuesto a la renta	-2.127	-1.172
Ajuste por gasto por participación de trabajadores		
Cambios en Activos y Pasivos		
(Incremento) disminución en activos financieros	0	-12.753
(Incremento) disminución en activos por impuestos corrientes	0	-1.505
(Incremento) disminución en inventarios	0	48.321
Incremento (disminución) en pasivos financieros	0	-1.192
Incremento (disminución) en pasivos por impuestos corrientes	0	440
(Incremento) disminución en gastos acumulados por pagar	0	1.993
(Incremento) disminución en anticipo de clientes	0	168.985
(Incremento) disminución en otros pasivos		
Flujos de efectivo de las actividades de operación	<u>18.320</u>	<u>211.507</u>


 Sr. FERRIN SOLÓRZANO RAMÓN ENRIQUE
 Gerente General


 Ing. Marcos Lopez Saavedra
 Contador General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

a) Descripción del negocio

FERRIVAL C. LTDA., fue constituida en Ecuador en Febrero 11 del 1980 e inscrita en el registro mercantil en Marzo 4 del 1980, su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles

El domicilio tributario de la compañía está ubicado en la Calle Malecón 512, entre la Calle Imbabura y Tomás Martínez: Edificio Riviera, Piso 8, Oficina 1 y con RUC: 0990470146001

Los ingresos por venta de bienes inmuebles ascendieron a US\$ 78,208 y US\$ 112,900 durante el año 2018 y 2017 respectivamente.

Los ingresos por honorarios ascendieron a US\$ 13,936 y US\$ 13,900 durante el año 2018 y 2017 respectivamente.

b) Situación Actual País

La proforma 2019 suma 31.318 millones de dólares. Es decir, 3.500 millones menos que la de este año.

Sin embargo, el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), en su comunicado, sostiene que la proforma, que fue enviada ayer a la Asamblea Nacional para su discusión y aprobación, no contempla la cifra de 4.481 millones en 'derivados deficitarios'. Este rubro corresponde al monto que destina por la importación de combustibles y gas.

Con dicho rubro, la proforma 2019 llega a 35.799 millones de dólares y supera los 34.853 millones de este año. Es decir, 946 millones más que la proforma 2018.

"La cuenta CFDD alcanza los 4.841 millones, superior a la registrada el año pasado en 1.700 millones, fruto del incremento previsto en los precios de los derivados", dice el MEF.

La proforma fue elaborada con un precio del barril de petróleo de 58,29 dólares. La economía seguirá ralentizada. Se prevé que el Producto Interno Bruto (PIB) de 2019 crezca el 1,43 %. Mientras que la inflación será del 1,07%.

La cartera de Estado señala que la elaboración de la proforma implicó "retos importantes", como la inclusión del pago de pensiones jubilares al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), lo que corresponde a 1.240 millones de dólares. A esto se suma la entrada en vigencia de la Ley Amazónica: 278 millones de dólares adicionales.

También se requieren 1.130 millones adicionales para el Sistema Nacional de Salud y para Educación Inicial, Básica y Bachillerato, cumpliendo la regla constitucional de aumento del 0,5 % año a año.

Los gastos corrientes o permanentes suben. Según Finanzas, en la proforma el gasto corriente aumenta 1.565 millones de dólares, si se compara con la ejecución codificada del presupuesto de este año.

Los gastos en personal (sueldos y salarios) se reducen 1 % "debido a la optimización" y austeridad del Gobierno. Hay un trato diferenciado para Salud, Educación, Policía y Bienestar Social.

También hay una reducción "significativa" de gastos en 'bienes y servicios', en un 14 %. Este rubro corresponde a los montos que se destinan para el funcionamiento del Estado: desde papelería e insumos de oficina hasta gasolina y mantenimiento para los vehículos de las entidades públicas.

La medida, según el comunicado del MEF, "demuestra la política de austeridad que se reforzará el próximo año".

Para el Plan Anual de Inversiones del próximo año, se ha establecido un monto de 3.314 millones de dólares. Según Finanzas, la cantidad garantiza las asignaciones para el sector social y la cobertura de sus servicios.

En cuanto a la deuda que se requiere para 2019, la proforma estima que se requerirán 8.166 millones de dólares.

Para el año 2019, el CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) sostiene que la economía crecerá en 0.9%,

Según las proyecciones del Ministro de Comercio Exterior, estima recibir 3.000 millones de dólares en inversión extranjera y gestionar 1.700 millones de dólares en créditos del Banco Mundial para financiar programas sociales. Se espera también que otros sectores económicos se dinamicen para fortalecer las exportaciones tanto de bienes primarios como industrializados, es decir aquellas que tengan un mayor valor agregado.

La inflación a diciembre del 2018 cerró en 0.27% y en año 2017 cerró en -0.20% que representa una recuperación con respecto al indicador del año anterior.

La tasa de desempleo alcanzó un nivel de 4.10% a diciembre del 2018 y 4.6% en el 2017, lo que representa una disminución de - 0.50 %con respecto al indicador del mismo período del año anterior.

(2) Resumen de Principales Políticas Contables

Bases de presentación

Los estados financieros de la entidad comprenden el estado de situación financiera, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF. para Pymes.

Declaración Explícita

La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha marzo 01 del 2019, los mismos fueron debidamente autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta General de Accionistas para su aprobación final el 29 de marzo del 2019.

Moneda de Presentación

Los Estados Financieros de la Compañía se expresan en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada en el Ecuador a partir de marzo del año 2000, en consecuencia, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de los Estados Financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o un instrumento de capital, en el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos financieros primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y acciones de la Compañía (instrumentos patrimoniales). Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente relacionados a la transacción de compra o emisión de este y se registran al momento que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o los riesgos o beneficios de este activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- Cuentas por Cobrar:- Se registran al costo, al momento de la negociación de la venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.

- Cuentas por Pagar.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materia prima, larvas y bienes y de la recepción de servicios (prestación de los servicios profesionales o de terceros) que son utilizados en el proceso operativo y administrativo.
- Las NIIF para Pymes requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan FERRIVAL C. LTDA., tales como mercado, financieros y generales de negocio que se detalla a continuación:

Mercado

La compañía opera en el mercado local de venta de bienes inmuebles y prestación de servicios por administración de muebles inmuebles.

Financieros

La Compañía no asume riesgos de fluctuaciones de tipos de cambios debido a que todas las operaciones de compra y venta se realizan en dólares de los Estados Unidos de América. El índice de rotación de la cartera es de 30 días.

Generales de Negocio

La Compañía mantiene pólizas de seguro que cubren daños de sus activos.

a) Efectivo en Caja y Bancos

Para propósitos de efectivo, la Compañía considera efectivo las cuentas de caja y saldos en cuentas bancarias de Bancos locales.

b) Certificados de Depósitos a Plazo

La compañía mantiene inversiones a plazo de carácter nominativo en el Banco Bolivariano con plazos entre 365 y 369 días que reconocen una tasa efectiva promedio del 4,85%

c) Terrenos, Edificios y Vehículos, netos

Los terrenos, edificios y vehículos netos se registra al costo de adquisición y convertido a dólares de los Estados Unidos de América y se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada de los respectivos activos, según el siguiente porcentaje anual:

Edificios	2%
Vehículos	20%

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para mantener el beneficio económico futuro esperado de edificios, y vehículos se reconocen como gastos cuando incurrir.

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos por venta de terrenos se registran una vez instrumentada las escrituras de compra- venta y emisión de la factura a nombre de los clientes.

Los ingresos por arriendos son reconocidos una vez que se emite factura al cierre de cada mes la totalidad de los riesgos y beneficios sobre la propiedad arrendada.

Los gastos de administración del proceso se llevan por el método del costo acumulado de los servicios adquiridos.

e) **Intereses pagados**

Son registrados mediante el método del devengado:

f) **Participación de Trabajadores**

La compañía, no reconoce con cargo a resultados, el 15% de participación de trabajadores en las utilidades, debido a que no registra empleados bajo relación de dependencia.

g) **Impuesto a la renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para el año 2018 para las empresas pequeñas y del 22% en el año 2017 para sociedades y del 12% en caso de reinversión de utilidades.

h) **Uso de Estimaciones**

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones inherentes a la actividad económica de la Compañía que inciden sobre la presentación de los Estados Financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

(3) **Efectivo en Banco**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a saldo que se mantiene en una cuenta corriente local del Banco Bolivariano, el cual está disponible a la vista, no existiendo restricción alguna que limite su uso.

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Banco Bolivariano Cta. Cte. 501760-3	30.905	146.740
Total	30.905	146.740

(4) **Certificado de depósitos a plazo**

Un detalle de los certificados de depósitos a plazo al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Certificado de Depósito a Plazo Banco Bolivariano		
Certificado No 149794-9	100.000	0
Vence 5 de Abril del 2019, tasa efectiva anual 4,85%		
Certificado No 154256-2	10.000	10.000
Vence 3 de Dic. del 2019, tasa efectiva anual 4,4.33%		
Total	110.000	10.000

Los intereses ganados se registran a la fecha de su vencimiento en resultados.

(5) **Bienes disponibles para la venta**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden al costo de compra de terrenos y sus mejoras para su venta posterior, en un plazo no mayor a 90 días. Un resume se detalla a continuación:

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Terrenos disponibles para la venta	88.540	113.983
Total	88.540	113.983

(6) **Activos por impuestos corrientes**

Un detalle de los impuestos corrientes del 2018 y 2018 se resume a continuación:

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Crédito tributario por IVA	10.934	8.134
Anticipo Impuesto a la Renta	257	365
Otros	8	0
Impuesto a la renta por pagar	11.199	8.499

(7) **Terrenos, edificios y vehículos**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

		Saldo al 31/12/2017	Adiciones	Saldo al 31/12/2018
Terreno	US\$	83144,4	0	83.144
Edificios Costo	US\$	132.292	0	132.292
Vehículos	US\$	53.874	0	53.874
Total Costo	US\$	<u>269.310</u>	<u>0</u>	<u>269.310</u>
Depreciación al costo	US\$	(26.458)	(17.389)	(43.848)
Activos Netos	US\$	<u>242.852</u>	<u>(17.389)</u>	<u>225.462</u>

Los gastos de mantenimiento y reparación son llevados a resultados en el periodo en que incurrén.

(8) **Obligación Bancaria**

Un detalle se resume a continuación:

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Banco Bolivariano		
Préstamo comercial	80.000	0
Fecha de concesión Sep. 20 del 2018		
Vencimiento en 197 días. Tasa nominal anual 9,25%		
Total	80.000	0

Los certificados de depósito a plazo garantizan la obligación bancaria otorgada por el Banco Bolivariano.

(9) **Anticipo de Clientes**

Corresponden a los anticipos recibidos de clientes por futuras promesas de compra-venta de terrenos.

(10) **Pasivos por Impuestos a la Renta**

El impuesto a la renta causado por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se determinó como sigue:

Diciembre 31.	2018	2017
Utilidades según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	1.657 (249)	1.777 -
Más gastos no deducibles	-	825
Base imponible sobre utilidades no reinvertidas	1.408	2.602
Impuesto a la renta causado por el 22%	(310)	(572)

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta del 2013 al 2018 no han sido revisadas por el SRI.

La Ley de Régimen Tributario Interno establece que las Sociedades Jurídicas deben pagar sobre la utilidad luego del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% para Empresas consideradas Pequeñas.

(11) **Cuentas por Pagar Accionistas a largo plazo**

Un detalle se resume a continuación:

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Abogada Ketty Anunziata Valdez Larrea		
Préstamo no genera intereses	301.000	343.000
Pagaderos a dos años		
Menos porción corriente de deuda a largo plazo	(111.000)	(153.000)
Total cuentas por pagar a largo plazo	190.000	190.000

El préstamo a largo plazo corresponde a financiamiento por compras de lotes de terrenos a favor de la compañía.

(12) **Capital**

Al 31 de diciembre del 2018, el Capital está constituido por 400, acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal US\$ 1,00 cada una.

(13) **Reserva Legal**

La ley de Compañías requiere que al menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(14) **Resultados acumulados**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

(15) **Ingresos por venta de terrenos**

a) Durante el año 2018 se vendió un solar ubicado en la Mz. 3A de la Lotización Torres del Salado 2 a la Sra. Doris Silvana Padilla por el valor de US\$ 80,000, durante el año 2017 se vendieron nueve terrenos ubicados en el km. 6 ½ Vía a la Costa al Sr. Edgar Díaz González por el valor de US\$ 105,900 principalmente.

(16) **Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la emisión de este informe (Abril 23 del 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.