

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

NOTA 1.- IDENTIFICACION DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONOMICA

Nombre de la entidad: INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
RUC de la entidad: 0190122425001
Domicilio de la entidad: Av. Carlos Julio Arosemena S/N
Forma legal de la entidad: Sociedad Anónima.
País de incorporación: Ecuador.

Descripción: La Compañía fue constituida el 21 de Agosto de 1989, en la Notaria Quinta del cantón de Cuenca – Ecuador.

Su objeto social es: la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, así como la construcción y remodelación de obras civiles, soluciones habitacionales y en general todo tipo de construcción de bienes inmuebles, así como la realización de todo acto o contrato que haga relación con el objeto social y permitido por las leyes del país. Podrá la compañía participar como socio y/o accionistas de una o más compañías o empresas por constituirse o legalmente constituidas en el país, sean estas nacionales o extranjeras.

Representante legal:

El Ing. Juan Carlos Benalcazar Pinos, es el Representante Legal de la Compañía. Está encargado de ejercer por sí mismo y de manera individual la Representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía, suscribir a nombre de la Compañía toda clase de actos y contratos de cualquier naturaleza, manejar bajo su responsabilidad los fondos de la compañía, presentar para aprobación de la Junta de Accionistas un informe acerca de la situación de la compañía, acompañado de los estados financieros y demás documentos contables, administrar en general los negocios de la sociedad, entre otros.

Composición accionaria:

Las acciones de Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	País	# de Acciones	%
Corporación GOEH C.A.	Ecuador	14.850	99
Grupo Empresarial Ocholding S.A.	Ecuador	150	1

El control de la Compañía, es ejercido por la Gerencia General.

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y la información contenida en los mismos es responsabilidad de la Gerencia de la Empresa.

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de Inmobiliaria Piedra Huasi S.A. al 31 de diciembre de 2018, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2018.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) de conformidad con la Resolución No. SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de diciembre del 2009. Los Estados Financieros se presentan anualmente con la información del primero de enero al 31 de diciembre de cada año, los mismos que son autorizados por la Administración de la Compañía y aprobados por la Junta General de Socios.

También se exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables por lo que requiere el uso de ciertas estimaciones contables.

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

Los Estados Financieros están elaborados en base al costo histórico, el mismo que está basado por lo general en el valor razonable de la contraprestación entrega a cambio de bienes y servicios

2.4. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. Activos financieros

Incluye las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo y se originan por la venta de servicios que no se cotizan en el mercado activo, se recone en el momento del servicio y se mide por el valor nominal de la factura y posteriormente se miden con el ajuste de la provisión de cuentas incobrables, la misma que se calcula aplicando el 1% sobre créditos pendientes de cobro del año, al cierre del ejercicio económico la empresa realiza una evaluación de sus saldos en cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados, originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la compañía.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable recuperación. Dicha provisión se constituye en función de un análisis individual de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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.

2.6. Propiedad, planta y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedad, planta y equipo se registran inicialmente por su costo.

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

El costo de propiedad, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor; los cuales no difieren significativamente del costo revaluado.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecian de acuerdo con el método de línea recta y se ha considerado la vida útil de los mismos, los autorizados en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, los Activos Fijos están registrados al costo de adquisición. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de propiedad, muebles y equipos, y, en concordancia con esto, no se define valores residuales.

Los elementos de propiedad, muebles y equipos se deprecian a partir del mes siguiente de la adquisición en donde están instalados y listos para su uso.

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

	<u>% Vida útil</u>
Edificaciones	5
Maquinaria y equipo	10
Herramientas	10
Muebles y enseres	10
Equipo de oficina	10
Vehículos	20
Equipos de Computación	33

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

2.6.4 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados. Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en los estimados utilizados para determinar el importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor en libros del activo no puede exceder el valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.7. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.8. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Los impuestos diferidos son valores de impuestos a pagar o recuperar en periodos futuros, como resultado de diferencias temporarias imponibles (pasivos) o Deducibles (activos), que la compañía obtenga para poder cargar a utilidades o a diferencias temporarias deducibles.

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

La empresa para este año registró ajustes de activos por impuestos diferidos, en un caso ajustando al del año anterior y el otro como resultado del estudio actuarial por las diferencias temporarias.

2.9. Beneficios a Empleados

2.9.1 Jubilación Patronal

El código de trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) se ha determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. En el presente ejercicio si se realizó el estudio mencionado donde se registraron los respectivos ajustes.

2.9.2 Desahucio

Los gastos por desahucio se deberá reconocer al empleado una bonificación igual al 25% del último salario multiplicado por los años de trabajo una vez que se desvincula de la Empresa, lo que significa que se debe cargar un valor a resultados contra la provisión que se determinará mediante un estudio actuarial realizado por un perito, los mismos que se deducirán de las provisiones realizadas o se puede hacer también este ajuste contra Otros Resultados Integrales dependiendo del resultado que genere dicho estudio.

2.9.3 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles, cuyas obligaciones se liquidan en tiempo no mayor a un año.

2.10. 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

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.11. Reconocimiento de ingresos y gastos

2.11.1 Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

2.11.2 Ingresos por concesiones.- Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso de los Centros Comerciales, denominados Valor Mensual de Concesión (VMC).

Los ingresos provenientes de las Venta de servicios en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, nota de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales y del Impuesto al Valor agregado. Los Ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva de que los riesgos y beneficios significativos derivados de los servicios son prestados al comprador, es probable que se reciban los beneficios asociados con la transacción, los costos incurridos y las posibles devoluciones de los servicios negociados pueden ser medidos con fiabilidad y la Compañía no conserva para sí ningún involucramiento en la administración corriente de los servicios prestados. Si es probable que se otorguen descuentos y el modo de estos puede estimarse de manera fiable, el descuento se reconoce como una reducción del ingreso cuando se reconocen las ventas.

La oportunidad de las transferencias de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del contrato o acuerdo de venta; sin embargo, para ventas dentro de la jurisdicción de la Compañía, la transferencia generalmente ocurre cuando el cliente ha hecho uso del servicio.

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

2.11.3 Los gastos de administración, ventas y otros corresponden a sueldos y salarios, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de propiedad, planta y equipo, transporte, así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la compañía.

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

Los gastos financieros están compuestos, principalmente, por intereses pagados que son registrados bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas con instituciones financieras.

El ingreso o gasto por interés es reconocido usando el método de interés efectivo. Los costos y préstamos que no son atribuibles a la adquisición y construcción de un activo que califica se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

NOTA 3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS 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 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.

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.

NOTA 4.- RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de los 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.

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

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

4.1. Riesgo de las tasas de interés

Es el riesgo de que el precio de un título que devenga un interés fijo, como puede ser un bono, una obligación o un préstamo, se vea afectado por una variación de los tipos de interés del mercado.

El riesgo de tipo de interés puede medirse por la duración del préstamo, cuanto más grande sea la vida del préstamo, más aumenta este riesgo. La duración que es la técnica más antigua de las muchas que se utilizan para la gestión de riesgo de tipo de interés. La compañía no presenta un riesgo en las tasas de interés ya que mantiene préstamos a una tasa de interés fija.

4.2. 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 análisis de sus posibles clientes para garantizar que sean solventes, como forma de mitigar el riesgo, de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente y a que mantiene cuentas por cobrar con compañías relacionadas.

4.3. Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio, tasas de interés o precios de las acciones, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene.

El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar el control las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- **Riesgo de inflación.-** El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando no se puede comprar la misma cantidad de bienes o servicios que anteriormente se compraba.

De acuerdo al Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año, se detalla a continuación:

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

Año 2018 -0.27%
Año 2017 0.20%
Año 2016 1.12%

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	2018	2017
Banco del Pichincha-	2.135.96	266.235.03
Banco Internacional-	984.03	995.31
Banco de Guayaquil Construccione	0,00	126.226.74
Northern Trust Bank-	11.503.25	4.935.59
Banco Bolivariano	13.706.98	2.395.17
Northern Trust Bank Ahorros	5.535.29	5.535.29
Banco Guayaquil-15% Trabajadores	784.24	784.24
TOTAL	34.649.75	407.107.37

NOTA 6.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre la empresa no dispone de Activos Financieros.

NOTA 7.- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

	2018	2017
Caja General	48.243.02	54.590.28
Caja Cheques	183.123.20	205.971.70
Cuentas por Cobrar Clientes	412.532.34	3.471.701.01
TOTAL	643.898.56	3.732.262.99

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

El siguiente es el movimiento de provisión para cuentas incobrables:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	198.369.16	198.369.16
Provisión del Año	0.00	0.00
Castigos	0.00	0.00
Saldo al Cierre	198.369.16	198.369.16

NOTA 8.- OTRAS CUENTAS POR COBRAR

8.1 Cuentas por Cobrar Socios, Accionistas y Participes

La empresa al 31 de diciembre del 2018 tiene una Cuentas por Cobrar a la Corporación GOEH un valor de 14.600.00 dólares..

8.2 Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas

Al 31 de diciembre corresponde a:

	2018	2017
Cuentas por Cobrar Empleados	40.862.01	49.268.05
Otras Cuentas por Cobrar		0.00
TOTALES	40.862.01	49.308.05

8.3 Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas

Al 31 de diciembre corresponde a:

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

	2018	2017
Cuentas por Cobrar EMCOCI	24.067.22	0.00
Otras Cuentas por Cobrar		40.00
TOTALES	40.862.01	49.308.05

- (1) Clientes: corresponde a cuentas por cobrar a los concesionarios por el arrendamiento de locales comerciales.
- (2) Préstamos a Accionistas: hacen referencia a los valores pendientes por recuperar por préstamos otorgados a los accionistas de la Empresa.
- (3) Otras Cuentas por Cobrar a empleados se refiere a los anticipos generados.

NOTA 9.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre los saldos son los siguientes:

	2018	2017
<i>Seguros Pagados por Anticipado</i>	123.805.51	41.610.10
Anticipo a Proveedores	1.582.042.80	1.270.999.24
TOTALES	1.705.848.31	1.312.609.34

Los pagos por seguros anticipados se van amortizando mensualmente.

Anticipos a Proveedores: está compuesto por los valores entregados a proveedores para futuras compras o por anticipo a obras para construcción.

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

La empresa registra activos por Impuestos diferidos por un valor de \$ 9.387.00 por ajuste de acuerdo a estudio actuarial por jubilación Patronal un valor de \$ 6.487.00 y por desahucio un valor de \$ 2.900.00

NOTA 10.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre los saldos son los siguientes:

	2018	2017
Impuesto a la Renta en la fuente Ejercicio Anterior	742.084.59	426.005.15
Impuesto a la Renta en la fuente Presente Ejercicio	653.427.00	641.853.06
Impuesto a la Renta por Tarjetas de Crédito	13.256.31	11.729.32
Impuesto a la Renta por rendimientos financieros	12.71	1.212.99
Crédito Tributario Impuesto Renta Adquisiciones	84.187.92	24.023.26
Crédito Tributario Impuesto Renta	22.370.90	34.524.68
TOTALES	1.515.339.43	1.139.348.46

NOTA 11.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre, comprende:

	2018	2017
Terrenos	12.544.971.25	7.194.352.83
Construcciones en Proceso	3.049.568.88	6.554.676.69
Edificaciones	27.871.123.96	19.662.512.95

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

Maquinaria y Equipo	2.501.725.61	1.988.571.09
Muebles y Enseres	371.676.67	322.471.03
Equipo de Oficina	0.00	0.00
Equipo Electrónico	47.611.02	138.891.28
Equipo de Computación	53.773.30	49.967.39
Implementos de Trabajo	0.00	11.370.21
Herramienta y Equipo Menor	0.00	3.312.54
Vehículos	95.971.96	95.971.96
	46.488.811.63	36.022.097.97
Menos-Depreciación Acumulada	-12.523.828.83	-11.003.194.68
TOTALES	33.964982.80	25.018.903.29

NOTA 12 .- PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2018, comprende edificios de los cuales se obtiene rentas mensuales.

Se registra en el estado de resultados US\$ 1.465.042.37, correspondiente a gasto depreciación.

NOTA 13.- PROPIEDADES DE INVERSION

Al 31 de diciembre de 2018, la Empresa cuenta con Derechos Representativos de Capital en FIDEICOMISO HOTEL CUENCA por un valor de \$ 410.100.00 con un 10% de capital a la empresa al cierre del período.

NOTA 14.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, corresponde:

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

	2018	2017
Proveedores Nacionales Auxiliar	6.110.305.26	4.474.939.57
TOTALES	6.110.305.26	4.474.939.57

NOTA 15.- OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACION TRIBUTARIA

Los valores pendientes por cancelar a la administración tributaria al 31 de diciembre:

	2018	2017
Impuesto a la Renta	461.195.46	338.715.93
Impuesto al Valor Agregado Cobrado en Ventas	0.00	0.00
Retenciones a Empleados	3.260.09	3.110.44
Retención Fuente IR	24.371.55	54.975.43
IVA Retenido en la Fuente	39.738.21	83.859.69
TOTALES	528.565.31	480.661.49

NOTA 16.- BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre los saldos son los siguientes:

	2018	2017
Provisión Décimo Tercer Sueldo	6.814.16	6.800.92
Provisión Décimo Cuarto Sueldo	15.224.01	2.092.51
Provisión Vacaciones	169.532.45	142.412.13
Provisión 15% Participación Trabajadores	241.185.45	49.674.30
Provisión Fondos de Reserva	6.119.98	6.662.41
TOTALES	438.876.05	207.642.27

NOTA 17.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

Al 31 de diciembre estaría conformado por:

	2018	2017
Sueldos por Pagar	54.633.27	41.127.15
Obligaciones con el IESS	16.659.00	24.720.71
Otras Cuentas por Pagar emp Rel	17.383.43	0
Otras Cuentas por Pagar RH	8.128.35	11.239.50
Otras Cuentas por Pagar	63.520.37	57383.37
Consumos Gerardo Ortiz por Pagar	97.135.93	50.851.86
TOTALES	257.460.35	185.322.59

Los sueldos y Beneficios Sociales se consideran los valores pendientes de pago del mes de diciembre del año 2018, así como los valores de provisiones que la empresa realiza para cumplir con los empleados de acuerdo a las leyes laborales

Dentro de los pasivos corrientes tenemos también las cuentas por pagar a relacionadas

Gerardo Ortiz e Hijos	0.00	9.879.84
Cuentas por Pagar Consuplast	0.00	49.405.58
TOTALES	0.00	59.285.42

NOTA 18.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 la empresa registra un sobregiro en el banco de Guayaquil por un valor de 121.640.50 dolares.

NOTA 19.- OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2018 la empresa termino de cancelar un crédito que tenía pendiente, solamente se registra los sobregiros bancarios por un valor de \$ 393.937.12

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

	2018	2017
Banco de Guayaquil	7.034.557.80	7.365.000.00
Banco Bolivariano	6.000.000.00	700.000.00
North Trusk Bank	2.536.925.62	2.536.925.62
TOTALES	15.571.483.42	10.601.925.62

NOTA 20.- TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los principales saldos con compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2018 son:

CUENTAS POR PAGAR	2018	2017
Gerardo Ortiz e Hijos	6.792.947.81	10.601.925.62
Ctas x Pagar Consuplast	49.405.58	0.00
Ctas x Pagar Coralhiperm	1.200.000.00	0.00
TOTAL	8.042.353.39	10.604.925.62

NOTA 21.- PROVISION POR JUBILACION PATRONAL Y DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2018 se registra el resultado del estudio actuarial realizado durante el ejercicio económico tanto por jubilación patronal como desahucio de conformidad con las disposiciones legales y por los ajustes de años anteriores.

	2018	2017
Provisión Jubilación Patronal	202.609.00	193.325.00
Provisión Desahucio	72.322.00	0.00
TOTAL	274.931.00	193.325.00

(1) Corresponde a una obligación con una entidad financiera local con una tasa de interés que varía de acuerdo al mercado.

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

- (2) Corresponde a una obligación con una entidad financiera del exterior adquirida con respaldo de una póliza de inversión, razón por la cual no tiene fecha de vencimiento, y la tasa de interés varía de acuerdo al mercado.

NOTA 22.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018, el capital social está constituido por 15.000 acciones comunes, autorizadas, suscritas y pagadas, a valor nominal de US\$ 1.

NOTA 23.- RESERVA LEGAL

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

NOTA 24.- UTILIDADES RETENIDAS

Utilidades de años anteriores

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, entre otros.

NOTA 25.- INGRESOS OPERACIONALES Y NO OPERACIONALES

INGRESOS	2018	2017
Ventas Brutas con IVA	11.072.387.41	10.425.743.90

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

Ventas Brutas Tarifa 0%	1.589.133.07	1.619.903.82
Descuento en Ventas con IVA	-5.127.81	-460.594.45
Devolución en Ventas con IVA	-402.509.01	-49.168.00
Descuento en Ventas Tarifa 0%		-39899.46
Devolución en Ventas con IVA	-33.904.87	-1.020.93
TOTAL VENTAS NETAS		11.494.964.88
Otros Ingresos	17.268.79	23.903.90
TOTAL DE INGRESOS	12.187.2747.58	11.518.868.78

NOTA 26.- GASTOS OPERACIONALES

Los gastos Operacionales para el año 2018 fueron:

GASTOS OPERACIONALES	2018	2017
Sueldos y Salarios y demás remuneraciones	1.042.546.54	820.651.18
Beneficios Sociales	147.380.51	136.368.50
Aporte a la Seguridad Social	180.119.00	156.131.45
Honorarios Profesionales y Dietas	72.903.67	495.288.47
Desahucio	2.603.69	22.243.39
Otros	34.475.89	22.939.59
Gastos por Depreciaciones	1.465.042.37	1.248.234.72
Promoción y Publicidad	484.252.10	740.285.65
Transporte	17.277.69	1.000.00
Arrendamientos Operativos	0.00	1.000.00
Suministros y Herramientas	1884.11	2.798.91
Mantenimiento y Reparaciones	2.828.501.80	3.130.253.96
Seguros y Reaseguros	72.303.46	57.641.17

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

Impuestos, Contribuciones y Otros	279.774.75	207.703.42
Servicios Públicos	2.296.065.01	1.982.624.15
Otros	710.896.44	1.685.077.69
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	9.636.027.03	10.710.242.25

NOTA 27.- GASTOS FINANCIEROS

GASTOS FINANCIEROS	2018	2017
Costo de Transacción	82.514.44	24.358.56
Intereses con Instituciones Financieras	860.803.11	447.023.24
Intereses Pagados a Terceros	0.00	6.77
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	943.317.55	471.388.57

NOTA 28.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital,

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2018	2017
Utilidad contable antes del Impuesto a la renta y participación empleados	1.607.903.00	331.161.99
Más gastos no deducibles	467.473.69	1.258.130.18
Base para Participación a Trabajadores	1.607.903.00	331.161.99
15% Participación Empleados	241.185.45	49.674.30
Utilidad antes del Impuesto a la Renta	1.366.717.55	281.487.69
Más Gastos no Deducibles	467.473.69	1.258.130.18
INGRESOS EXCENTOS	-26.956.41	0.00
Base Imponible	1.807.234.83	1.539.617.87
Ajuste por diferencias en calculo actuarial	37.547.00	0.00
Base Imponible	1.844.781.83	1.539.617.87
25% Impuesto Renta Calculado	461.195.46	338.715.93
Anticipo del Impuesto a la Renta determinado	0,00	0.00
Impuesto Renta Causado	461.195.46	338.715.93
Anticipo Pagado	0,00	0,00
Retenciones en la Fuente del Año Anterior	-742.084.59	-1334.456.60
Retenciones en la Fuente del presente año	-666.696.02	-641.853.06
Saldo a Favor del Contribuyente	947.585.15	82.950.70
Impuesto a la Renta por Pagar	0.00	0.00

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo declarado para el año 2018. Para el caso de la Compañía, el Impuesto a la Renta Causado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

NOTA 29.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

El Gobierno Ecuatoriano mediante Decreto Ejecutivo No. 2430, Suplemento del Registro Oficial No. 494, del 31 de diciembre de 2004, establece que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que realicen operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, de acuerdo con el artículo 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en adición a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el anexo y estudio de Precios de Transferencia, dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración.

De otra parte el Servicio de Rentas Internas, el 17 de abril de 2009 emitió la resolución NAC-DGERCGC09-00286 publicada en el Registro Oficial No. 585 de 7 de mayo de 2009 y NAC-DGERCGC13-00011 del 24 de Enero del 2013, que exigen a quienes tengan operaciones con partes relacionadas, indistintamente de los montos y de si son *relacionadas locales y/o del exterior, la realización del informe de precios de transferencia* para establecer si los precios pactados en dichas transacciones corresponden con el principio de plena competencia para los contribuyentes del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

De igual manera deberán presentar el indicado anexo aquellos contribuyentes que habiendo efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal, por un monto acumulado comprendido entre US\$ 1.000 mil a US\$ 3.000 mil y cuya proporción del total operaciones con partes relacionadas del exterior sobre el total de ingresos, de acuerdo con los casilleros correspondientes del formulario 101 del impuesto a la renta, sea superior al 50%.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 5.000 mil deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Sin perjuicio de la realización del informe, existe la obligación de presentación de dicho informe ante la administración tributaria, para aquellos contribuyentes cuyas operaciones realizadas con empresas relacionadas locales y/o del exterior superen los seis millones de dólares. Siendo el caso de CONSUPLAST S A de que las operaciones con partes relacionadas superan dicho monto.

NOTA 30.- REFORMAS TRIBUTARIAS

Con fecha 8 de junio de 2010 se expide el Registro Oficial No. 209 en el que se publica el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, que entre otros

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

aspectos se refieren a: reformas en el tratamiento de dividendos, requisitos para la reducción de 10 puntos en el impuesto a la renta, tratamiento del anticipo del impuesto a la renta, tratamiento de los intereses por créditos del exterior, límites a los gastos personales, entre otras.

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye:

La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades; exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado; entre otros.

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, esta ley incluye entre otros aspectos: el aumento de la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas del 2% al 5%.

Mediante decreto ejecutivo Nro. 1001, publicado en el Suplemento del Registro Oficial Nro. 759 del 20 de mayo del 2016, se establecen las siguientes Contribuciones Solidarias Temporales que pretende recaudar de forma inmediata nuevos recursos económicos que permitan afrontar los desastres naturales acaecidos en el mes de abril del 2016 en las provincias de Manabí, Esmeraldas y otras jurisdicciones del país.

La Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las zonas afectadas por el terremoto, dispone que quienes realicen sus adquisiciones de bienes o servicios en las provincias de Manabí y Esmeraldas, recibirán del estado un descuento equivalente al incremento de dos puntos porcentuales del IVA pagado en sus consumos. Los mecanismos implementados son:

- **Incremento de 2 puntos en el IVA.-** Se incrementa 2 puntos adicionales sobre la tarifa del 12% del IVA, temporalmente por el plazo de hasta un año, como aporte solidario a los afectados por el terremoto. Se exoneran los consumos y adquisiciones de bienes y servicios en Manabí y Esmeraldas

Según reformas tributarias, en el art. 9 Exenciones de la Ley de Régimen Tributario Interna, se promueve la exoneración del pago de Impuesto a la Renta por 3 años para nuevas microempresas, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

en su proceso de producción. Deducción adicional del 10% en adquisiciones de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos que formen parte de dicha forma de organización y que se encuentren dentro del rango para ser consideradas microempresas. Además no se considerarán para el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta en el rubro de costos y gastos; los sueldos y salarios, décimo tercera y décimo cuarta remuneración y los aportes patronales.

Para el año 2018 El artículo 103 de la Ley de Régimen Tributario Interno y el artículo 27 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, disponen que para que el costo o gasto superior a los mil dólares de los Estados Unidos de América por cada caso entendido sea deducible, se debe utilizar cualquier Institución del Sistema Financiero para realizar el pago.

De acuerdo a la ley antes mencionada y reconocida en el Registro Oficial.

NOTA 31.- SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a Inmobiliaria Piedra Huasi S.A., por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018.

NOTA 32.- HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

NOTA 33.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido presentados y aprobados por la Gerencia, por los Accionistas y la Junta Directiva el día 28 de marzo del 2019 sin modificaciones.

INMOBILIARIA PIEDRA HUASI S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresadas en U.S. dólares)

NOTA 29.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión del informe del auditor externo del 9 de julio del 2019, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos



ING. EULALIA CARRIÓN MENDIETA
RUC:0102209129001
Contadora Inmobiliaria Piedra Huasi S.A.