

INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017

INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DE 2017

Junio 11 de 2020

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de **INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.** de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asunto de Énfasis

Informamos que los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de la Norma Internacional de Información Financiera para

Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que establecen que el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio, para el cálculo de las provisiones de jubilación patronal y desahucio, respecto de la enmienda a la NIC 19 "Beneficios a empleados".

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios.

En vinculación con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de la Gerencia a la Junta de Accionistas y al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de la Gerencia a la Junta de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados de la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros descritas en la Nota 2.2, así como del control interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la Administración se proponga liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros



en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Errores pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Adicionalmente:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión.

El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de **INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.** para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de **INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.**, respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría

Simón Bolívar 16-78 y Miguel Heredia
Telf.: (593) 7 284 2835
(593) 7 283 5415
Código Postal: 010208
www.sacoto.ec
Cuenca - Ecuador



planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe Sobre Otros Requisitos Legales y Reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.**, y el informe de Aspectos de Control Interno por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.

Sacoto & Asociados C. Ltda.

Ing. Paul Sacoto Garcia
Socio - Gerente General

Registros:
SC-RNAE 005

Simón Bolívar 16-78 y Miguel Heredia
Telf.: (593) 7 284 2835
(593) 7 283 5415
Código Postal: 010208
www.sacoto.ec
Cuenca - Ecuador

Sacoto & Asociados C. Ltda. es un
independiente miembro de PrimeGlobal

INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de Diciembre, 2017
(en US dólares)

ACTIVOS

Activos corrientes

Efectivo y equivalentes de efectivo
Cuentas por cobrar comerciales y otras, neto
Impuestos corrientes

Notas

4	113.387	128.907
5	600	610
6	994	-

Activos no corrientes

Inversiones en Asociadas
Propiedad, planta y equipo, neto

7	850	-
8	977.065	483.848

114.981 129.517

977.915 483.848

Total activo

1.092.896 613.365

PASIVO Y PATRIMONIO

Pasivo corriente

Cuentas por pagar comerciales y otras

9	1.127.986	635.147
---	-----------	---------

Total pasivo

1.127.984 635.147

Patrimonio

Capital social
Resultado de ejercicios anteriores
Resultado integral del ejercicio

11	800	800
	(22.582)	(12.239)
	(13.306)	(10.343)

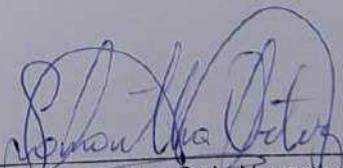
Total patrimonio

(35.088) (21.782)

Total pasivo y patrimonio

1.092.896 613.365

Ing. Juan Bernardo Malo Gonzalez
Gerente


CPA Samantha Ortiz Navarro
Contadora

INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
	<u>Notas</u>		
Ingresos		-	-
Costo de ventas		-	-
Utilidad bruta		-	-
Gastos administrativos y generales	12	(13.306)	(8.385)
Resultado antes de impuesto a la renta y otras deducciones		(13.306)	(8.385)
Impuesto a la renta	6	-	(1.958)
Resultado integral del ejercicio		(13.306)	(10.343)
Utilidad (pérdida) por acción		(16,63)	(12,93)

Ing. Juan Bernardo Malo Gonzalez
Gerente

CPA Samantha Ortiz Navarro
Contadora

INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

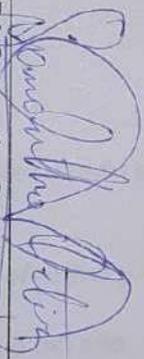
Por el año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

	Capital Social	Resultados Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total Patrimonio
Saldo a Diciembre 31, 2015	800	(685)	(11.554)	(11.439)
Apropiación de utilidades (a)		(11.554)	11.554	-
Resultado integral del ejercicio			(10.343)	(10.343)
Saldo a Diciembre 31, 2016	800	(12.239)	(10.343)	(21.782)
Apropiación de utilidades (a)		(10.343)	10.343	-
Resultado integral del ejercicio			(13.306)	(13.306)
Saldo a Diciembre 31, 2017	800	(22.582)	(13.306)	(35.088)

(a) Resolución de la Junta General Extraordinaria de Socios del 3 de mayo de 2017.

Ing. Juan Bernardo Malo Gonzalez
Gerente

CPA Sarmantha Ortiz Navarrete
Contadora



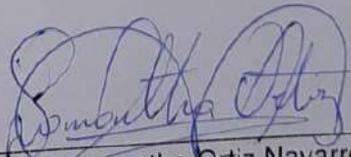
INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Pagos a proveedores	(9.785)	(6.603)
Impuesto a la renta	-	-
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de operación	(9.785)	(6.603)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
<i>Efectivo usado en:</i>		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(493.217)	-
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de inversión	(493.217)	-
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
<i>Efectivo proveniente de:</i>		
Préstamos de terceros	487.482	135.000
Efectivo neto proveniente de (usado en) actividades de financiamiento	487.482	135.000
Aumento (disminución) de efectivo y equivalentes	(15.520)	128.397
Efectivo y equivalentes al inicio del año	128.907	510
Efectivo y equivalentes al final del año	113.387	128.907

Ing. Juan Bernardo Malo Gonzalez
Gerente

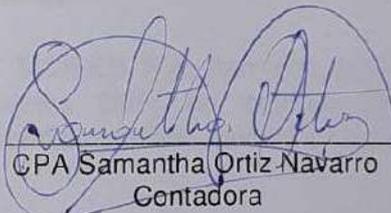

CPA Samantha Ortiz Navarro
Contadora

INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.

**CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON
EL EFECTIVO PROVENIENTE DE LAS OPERACIONES**
Por el año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) neta	(13.306)	(10.343)
<i>Ajustes por partidas distintas al efectivo y actividades de operación:</i>		
Variaciones en los componentes del capital de trabajo:		
(Aumento) disminución de impuestos anticipados	-	-
Aumento (disminución) de cuentas por pagar a proveedores	3.521	3.740
	<u>3.521</u>	<u>3.740</u>
Efectivo proveniente de (usado en) las operaciones	<u><u>(9.785)</u></u>	<u><u>(6.603)</u></u>

Ing. Juan Bernardo Malo Gonzalez
Gerente


CPA Samantha Ortiz Navarro
Contadora

1. Identificación de la compañía:

INMOBILIARIA SAN MOISES S.A. fue constituida a través de Escritura Pública el 25 de octubre de 2005, la misma que fue inscrita en el Registro Mercantil del cantón Cuenca con el No.428 en octubre del mismo año. Su domicilio está ubicado en la ciudad de Cuenca, Ecuador. El plazo de duración de la compañía es de 50 años. Su objeto social es la realización de toda clase de actividades inmobiliarias, entre las que están: Compra, venta, negociación de bienes inmuebles, b) Promoción de edificios, galpones, oficinas, instalaciones, agrícolas, y pecuarias, incluso bajo el sistema de propiedad horizontal, y arrendamiento civil de toda clase de bienes inmuebles

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento:

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las PYMES).

2.2 Bases de preparación de los estados financieros:

Los estados financieros de INMOBILIARIA SAN MOISES S.A. han sido preparados de acuerdo con 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 N° 94 del 23 de diciembre de 2009.

2.3 Moneda funcional:

La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (US dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.4 Bases de medición:

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si el 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. El valor razonable a efectos de medición y revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a las operaciones de leasing que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor de uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de la 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.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

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 con datos no observables para el activo o pasivo.

2.4.1 Efectivo y equivalentes

Comprende el efectivo en caja, cuentas bancarias, depósitos a la vista y otras inversiones de gran liquidez y con vencimientos inferiores a tres meses. Estas partidas se registran a su costo histórico y no difieren de su valor neto de realización.

2.4.2 Impuestos

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

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 serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.4.3 Propiedad, planta y equipo

Medición en el momento del reconocimiento: Las partidas de "propiedad, planta y equipo" se miden inicialmente por su costo.

El costo de "propiedad, planta y equipo" comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, la "propiedad, planta y equipo" es registrada al costo menos la depreciación acumulada.

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

Método de depreciación y vida útil: El costo de "propiedad, planta y equipo" 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, registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de "propiedad, planta y equipo" y la vida útil usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil años</u>
Terrenos	-
Obras en construcción	-

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

Deterioro del valor de los activos: Al final de cada período, la compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

2.4.4 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Son pasivos financieros que no constituyen pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

El reconocimiento inicial se realiza al valor razonable considerando el precio de la transacción, y la valorización subsiguiente al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Se clasifican en pasivos corrientes, excepto cuando la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos en los 12 meses posteriores de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.5 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (*ya sea legal o implícita*) como resultado de un suceso pasado, y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.4.6 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros 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.

2.4.7 Instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (*distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados*) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

2.4.8 Activos financieros

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: "cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

2.4.8.1 Método de la tasa de interés efectiva

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

2.4.8.2 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Son activos financieros que no constituyen pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor a su probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, los que se clasifican como no corrientes.

2.4.8.3 Deterioro de activos financieros al costo neto

Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

La evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del deudor o grupo de deudores; o
- Incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Probabilidad de que, el deudor o deudores, entren en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.4.8.4 Baja de un activo financiero

La compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio, se reconoce en el resultado del período.

2.4.8.5 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio 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.

Clasificación como deuda o patrimonio: Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

Instrumentos de Patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Pasivos financieros: Estas deudas se registran al valor razonable de la obligación contraída y los costos/gastos generados por esta se contabilizan en el estado de resultados integral. Las deudas financieras se presentan como pasivos no corrientes cuando su plazo de vencimiento excede los doce meses desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: Los otros pasivos financieros (*incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras*) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

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

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

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

2.4.9 Utilidad (Pérdida) por acción

La utilidad (pérdida) básica por acción se calcula dividiendo la utilidad (pérdida) neta del año atribuido a los accionistas ordinarios para el número de acciones ordinarias en circulación

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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 "propiedad, planta y equipo": La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan en base al método de línea recta durante la vida útil estimada para cada tipo de activo.

3.3 Provisiones: Estas estimaciones están basadas en evaluaciones sobre los desembolsos que se deberán efectuar para liquidar las obligaciones.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está compuesto por:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	200	200
Bancos	113.187	128.707
Total	113.387	128.907

El valor razonable del efectivo es su valor registrado en libros debido a su naturaleza de corto plazo y liquidez.

La institución financiera donde se mantienen los recursos tienen una calificación de riesgo y AA+ y ninguno de estos activos se encuentra vencido o deteriorado.

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras

Los documentos y cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2017 y 2016, fueron los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar a relacionados	600	600
Otras cuentas por cobrar	-	10
Total	600	610

6. Impuestos corrientes

Este rubro, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 se conforma de:

a) Activos por impuestos corrientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito tributario del IVA	994	-
Total	994	-

INMOBILIARIA SAN MOISES S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017

(en US dólares)

b) Conciliación tributaria - contable

2017

2016

La conciliación tributaria al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de conformidad a las disposiciones legales, es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	(13.306)	(8.385)
Gastos no deducibles	-	192
Base imponible	(13.306)	(8.193)
Impuesto a la renta calculado a la tasa del 22%	-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	1.958 **
Impuesto a la renta causado	-	1.958
(-) Anticipo del impuesto renta pagado	-	(1.958)
Crédito tributario del Impuesto a la renta	-	-

* De conformidad con las disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta es del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% de la base imponible cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el Art. 37 de la Ley de Regimen Tributario Interno.

** A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

** Con fecha 20 de noviembre del 2017 mediante decreto ejecutivo 210; se determina: " Artículo 1.- La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos anuales, respecto al ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US \$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.

Para el ejercicio económico 2017, la compañía no registro impuesto a la renta alguno en su estado de resultados. Para el ejercicio económico 2016, la compañía registro el anticipo determinado como impuesto a la renta en su estado de resultados.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

7. Inversiones Permanentes

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, este rubro corresponde a inversiones en el capital social de:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Agropecuaria AGRIELMAC S.A.	850	-
Total	850	-

A diciembre 31 de 2017 y 2016, las compañías subsidiarias y asociadas no han informado el VPP de las inversiones en su capital.

Al 31 de diciembre de 2017, un detalle de las compañías relacionadas en las cuales Inmobiliaria San Moises S.A. mantiene inversiones en acciones es el siguiente:

<u>Compañía</u>	<u>Proporción de participación accionaria</u>	<u>Actividad</u>	<u>Relación</u>
Agropecuaria AGRIELMAC S.A.	85%	Producción agrícola	Subsidiara

8. Propiedad, planta y equipo

A diciembre 31 de 2017 y 2016, los componentes de este rubro fueron los siguientes:

	<u>Costo</u>		<u>Vida útil años</u>
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	
Terrenos	964.948	483.316	-
Obras en construcción	12.116	532	-
Total	977.064	483.848	

9. Cuentas por pagar comerciales y otras

A diciembre 31 de 2017 y 2016, este rubro lo integraban:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	6.473	6.119
Cuentas por pagar a relacionados	1.115.823	628.340 *
Otras cuentas por pagar	5.690	688
Total	1.127.986	635.147

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

10. Instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

Activos financieros medidos al costo neto

	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	113.387	128.907
Cuentas por cobrar comerciales y otras	5	600	608
Total		113.987	129.515

Pasivos financieros medidos al costo neto

Cuentas por pagar comerciales y otras	9	1.127.986	635.148
Total		1.127.986	635.148

10.1 Valor razonable de instrumentos financieros

La Administración 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. Capital social:

El capital social de la compañía a diciembre 31 de 2017 y 2016, está representado por 800 participaciones ordinarias y nominativas de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. El capital social tiene la siguiente distribución:

Accionistas	Porcentaje de Acciones	Domicilio
Monex Internacional S.A.	99,875%	Ecuador
Vintimilla Arteaga Clara Marcina	0,125%	Ecuador
TOTAL	100%	

12. Gastos administrativos y generales

El acumulado por los ejercicios 2017 y 2016 corresponde a los siguientes rubros:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Servicios prestados	2.987	1.440
Alicuotas condominio	2.712	2.828
Impuestos y contribuciones	7.253	3.897
Suministros y materiales	15	20
Otros gastos de administración	339	200
Total	13.306	8.385

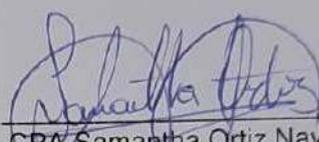
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Año terminado en Diciembre 31, 2017
(en US dólares)

13. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de nuestro informe no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Ing. Juan Bernardo Malo Gonzalez
Gerente



CPA Samantha Ortiz Navarro
Contadora