



AUDITOR EXTERNO

**INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.
INFORME DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2018 Y 2017**

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com / secretaria@jsauditores.com



INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado cambios de patrimonio

Estados de flujo de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Socios de:
INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.**, que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017 y el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo, por los años que terminaron en estas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018 y 2017, así como los resultados integrales de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por los períodos terminados en esas fechas de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para la Opinión

Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad como auditores independientes se describe en notas adjuntas a los estados financieros. En cumplimiento con el Código de Ética (Emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores IESBA), somos independientes de la Compañía y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos

Consideramos que la evidencia de Auditoría obtenida es suficiente y competente para sustentar nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración.

La Administración de **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.**, es responsable por la presentación razonable de estos estados financieros adjuntos, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos adecuados para la presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

La administración es responsable por controlar todo el proceso en la elaboración de los estados financieros de la Compañía.

Responsabilidad de los Auditores.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objeto obtener una seguridad razonable, para determinar si los estados financieros están libres de errores significativos.

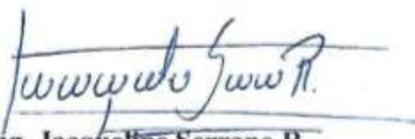
Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos por errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

Como parte integrante de este informe, debe ser considerado el Memorándum de Control Interno emitido a la Administración de la Compañía, donde se incluye observaciones y hallazgos significativos de control interno.

Otros Asuntos

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el Servicio de Rentas Internas (Resolución No. NAC-DGER 2006-0214), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la Compañía.

Machala – Ecuador
Abril 2 del 2019



Ing. Jacqueline Serrano R.
Registro Nacional de Firmas Auditora
SC- RNAE 1151



INMOBILIARIA INFALAR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2017
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS				PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS			
ACTIVOS CORRIENTES:	Notas	AÑO 2018	AÑO 2017	PASIVOS CORRIENTES:	Notas	AÑO 2018	AÑO 2017
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	2.863,63	7.672,99	Obligaciones con Instituciones Financieras	11	68.321,82	103.536,02
Activos financieros:				Cuentas por pagar no relacionadas	10	63.475,00	59.299,54
Inversiones	6	42.492,77	15.246,37	Cuentas por pagar relacionadas	14	302.510,78	295.354,78
Otras cuentas por cobrar	7	38.728,22	19.811,58	Otras obligaciones corrientes			
Activos por impuestos corrientes	8	7.204,77	1.953,28	Pasivos por impuestos corrientes	12	2.662,83	280,93
Total activos corrientes		<u>91.289,39</u>	<u>44.684,22</u>	Otras cuentas por pagar	13	216,00	3.216,00
ACTIVOS NO CORRIENTES:				Provisiones sociales	16 y 17	1.410,21	1.037,75
Propiedades, planta y equipo	9	709.928,66	781.873,81	15% Trabajadores	15	198,86	-
				Impuesto a la Renta por pagar	15	250,53	-
				Total pasivos corriente		<u>439.046,03</u>	<u>462.725,02</u>
				PASIVOS NO CORRIENTES:			
				Provisiones por beneficios a empleados	17	-	2.537,32
				Total pasivos no corriente		<u>-</u>	<u>2.537,32</u>
				PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:			
				Capital social	18	306.000,00	306.000,00
				Reservas	19	117.121,14	117.121,14
				Resultados acumulados	20	(61.825,44)	(29.229,43)
				Resultado del ejercicio		876,32	(32.596,02)
				Total patrimonio		<u>362.172,02</u>	<u>361.295,69</u>
Total		<u>801.218,05</u>	<u>826.558,03</u>	Total		<u>801.218,05</u>	<u>826.558,03</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 32)

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com/ secretaria@jsraudidores.com



INMOBILIARIA INFALAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2017
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS Y COSTO DE VENTAS:	NOTAS	AÑO 2018	AÑO 2017
Ventas	21	75.381,25	67.317,86
UTILIDAD BRUTA		<u>75.381,25</u>	<u>67.317,86</u>
GASTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de venta	22	-	(4.550,00)
Gastos Administrativos	22	(64.039,92)	(78.649,55)
Sub-total		<u>(64.039,92)</u>	<u>(83.199,55)</u>
UTILIDAD/PERDIDA OPERACIONAL		<u>11.341,33</u>	<u>(15.881,69)</u>
FINANCIEROS Y OTROS:			
Gastos financieros		(10.003,68)	(13.766,75)
Otros Ingresos/Egresos		(11,94)	(144,13)
UTILIDAD/PERDIDA ANTES DE DEDUCCIONES LEGALES		<u>1.325,71</u>	<u>(29.792,57)</u>
Menos:			
15% Participacion Trabajadores	15	(198,86)	0,00
Impuesto a la renta	15	(250,53)	(5.174,69)
Rebaja		-	2.371,24
RESULTADO DEL EJERCICIO		<u>876,32</u>	<u>(32.596,02)</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 32)

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com/ secretaria@jsraudidores.com



AUDITOR EXTERNO

INMOBILIARIA INFALAR CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2017
(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre del 2.016	306.000,00	1.321,14	115.800,00	(29.229,43)	11.027,75	404.919,46
Transferencia de utilidades				11.027,75	(11.027,75)	0,00
Impuesto a la renta 2016 15% trabajadores				(5.117,59) (1.654,16)		(5.117,59) (1.654,16)
Distribución de dividendos				(4.256,00)		(4.256,00)
Utilidad del ejercicio 2.017					(29.792,57)	(29.792,57)
Rebaja decreto No 210 Impuesto a la renta 2017					2.371,24 (5.174,69)	2.371,24 (5.174,69)
Saldo al 31 de diciembre del 2.017	306.000,00	1.321,14	115.800,00	(29.229,43)	(32.596,02)	361.295,69
Transferencia de utilidades				(32.596,01)	32.596,02	0,01
Utilidad del ejercicio 2.018					1.325,71	1.325,71
15% trabajadores Impuesto a la renta					(198,86) (250,53)	(198,86) (250,53)
Saldo al 31 de diciembre del 2.018	306.000,00	1.321,14	115.800,00	(61.825,44)	876,32	362.172,02

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 32)

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com/ secretaria@jsraudidores.com



INMOBILIARIA INFALAR C LTDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 CON CIFRAS COMPARATIVAS DEL 2017
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	AÑO 2018	AÑO 2017
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	(4.809,36)	6.365,27
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	(12.568,84)	107.497,89
Clases de cobros por actividades de operación	23.966,72	199.478,49
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	48.134,85	98.883,11
Otros cobros por actividades de operación	(24.168,13)	100.595,38
Clases de pagos por actividades de operación	(36.535,56)	(91.980,60)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(26.519,95)	(87.724,60)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(10.015,61)	(4.256,00)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	42.973,68	(69.691,18)
Ventas de propiedades, planta y equipo	42.973,68	(69.691,18)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(35.214,20)	(31.441,44)
Financiación por préstamos a largo plazo	(35.214,20)	(31.441,44)
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE-		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo		
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(4.809,36)	6.365,27
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	7.672,99	1.307,72
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	2.863,63	7.672,99
CIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	1.325,71	(29.792,57)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	32.115,53	31.516,04
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	28.971,47	28.971,47
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	-	-
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	-	-
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	-	-
Ajustes por gastos en provisiones	3.144,06	2.544,57
Ajuste por participaciones no controladoras	-	-
Ajuste por pagos basados en acciones	-	-
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	-	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-	-
Ajustes por gasto por participación trabajadores	-	-
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	-
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(46.010,08)	105.774,42
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(46.163,04)	127.553,67
(Incremento) disminución en anticipos	(5.251,49)	4.606,96
(Incremento) disminución en inventarios	-	-
(Incremento) disminución en otros activos	-	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	11.331,46	(13.558,83)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(3.155,42)	(3.879,43)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(2.771,60)	(4.691,95)
Pago dividendos	0,01	(4.256,00)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	(12.568,84)	107.497,89

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 32)

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com/ secretaria@jsraudidores.com



INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. INFORMACIÓN

1.1 Constitución y Operaciones:

INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA., es una compañía establecida en la ciudad de Machala, constituida el 25 de mayo del 2006. Su actividad principal es la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, fecha en el registro Mercantil 27 de Julio del 2006.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 han sido emitidos con la autorización de la Junta de Socios.

2. BASES DE PRESENTACION

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los registros contables están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- NIIF 14 (Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas)
- NIIF 5 (Activos no corrientes discontinuados, Instrumentos Financieros)
- NIIF 10 (Estados Financieros Consolidados)
- NIIF 11 (Acuerdos conjuntos)
- NIIF 12 (Entidades de Inversión)
- NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias)
- NIIF 9 (Mejora, reconocimiento, y medición de instrumentos financieros)
- NIC 1 (Enmienda a la NIC 1, presentación de estados financieros)
- NIC 16 y 38 (Enmienda a la NIC 16 y 38, de Depreciación y Amortización)
- NIC 16 y 41 (Enmienda a la NIC 16 y 41, de Propiedad, planta y equipo de agricultura)
- NIC 19 (Beneficios a los Empleados)
- NIC 27 (Enmienda a la NIC 27, a los estados financieros consolidados y separados)
- NIC 34 (Información Financiera Intermedia)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

Las siguientes Normas y modificaciones a las NIIF entraron en vigencia en el año terminado el 31 de diciembre del 2018 y 2017.

- Modificaciones a la NIC 7 (fecha de emisión enero del 2017)
- Modificaciones a la NIC 12 (fecha de emisión enero del 2017)
- Modificaciones a la NIIF 12 (fecha de emisión enero del 2017)

La adopción de estas normas no tuvo ningún efecto material para la operación de la Compañía

2.2. Nuevas normas y modificaciones

Adoptadas por la Compañía:

NIIF 9 “Instrumentos financieros”

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” con un modelo único que tiene inicialmente solo dos categorías de clasificación: costo amortizado y valor razonable.

La clasificación de los activos financieros de deuda dependerá del modelo de negocio que usa la entidad para administrar sus activos financieros, así como de las características de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Un instrumento de deuda se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para obtener réditos de los flujos de efectivo contractuales; y, b) los flujos de efectivo contractuales en virtud del instrumento representan únicamente pagos del capital (principal) e intereses. Los instrumentos de deuda que no cumplan estas condiciones se miden a valor razonable, con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de deuda cuyo modelo de negocio es mixto (cobrar y vender), en cuyo caso los cambios en el valor razonable se reconocen en otros resultados integrales (que podrán reclasificarse posteriormente a resultados) 002E

Los instrumentos de patrimonio se deben reconocer a su valor razonable con cambios en resultados, excepto por los instrumentos de patrimonio que no se mantienen para negociación, las cuales pueden ser registradas en resultados o en otros resultados integrales (que no podrán reclasificarse posteriormente a resultados).

La NIIF 9 establece, además, un nuevo modelo para el reconocimiento de pérdidas por deterioro de activos financieros, basado en el concepto de Pérdida Crediticia Esperada (PCE). Este modelo se basa en un enfoque de tres fases por el cual los activos financieros pasan por cada una de las tres fases a medida que su calidad crediticia cambia. Cada fase determina cómo una entidad determina sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Se permite un enfoque simplificado para los activos financieros que no tienen un componente de financiamiento significativo (por ejemplo, cuentas por cobrar comerciales de corto plazo). En su reconocimiento inicial, las entidades registrarán las pérdidas en el día 1 equivalente a 12 meses de PCE (o PCE por toda la vida del instrumento para las cuentas por cobrar comerciales de corto plazo).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

Finalmente, una reciente modificación a la NIIF 9 establece que cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados. La ganancia o pérdida se calcula como la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales originales y los flujos de efectivo contractuales modificados, descontados a la tasa de interés efectiva original. Bajo las reglas de NIC 39, esta diferencia se distribuía durante la vida restante del instrumento.

Según lo permitido por las disposiciones transitorias de la NIIF 9, la Compañía decidió no re expresar las cifras comparativas.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no tuvo un impacto como resultado de la aplicación de los nuevos requerimientos de la NIIF 9. En general, los activos financieros que se poseen como instrumentos de deuda continúan siendo medidos al costo amortizado.

En lo referido a cuentas por cobrar comerciales, considerando la calidad crediticia de sus clientes, la Compañía no obtuvo un impacto resultante de la aplicación del concepto de PCE. El nuevo enfoque no modificó los actuales niveles de provisión previamente reconocidos.

Debido a las características de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía, no se generaron cambios en la clasificación y medición de los activos y pasivos financieros al 31 de diciembre del 2017, por lo cual la clasificación de instrumentos financieros y categorías de medición presentada de acuerdo con la NIC 39 hasta el 31 de diciembre del 2017 y la presentada bajo NIIF 9 a partir del 1 de enero del 2018 son comparables.

Aún no adoptadas por la Compañía

Al 31 de diciembre de 2018, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas y mejoras a las NIIF existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 12	Aclara que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre Instrumentos financieros clasificados como capital deben reconocerse de acuerdo con donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron utilidades distribuibles. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIC 19	Aclaran la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios	1de enero 2019
NIC 23	Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado correspondiente esté listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	1de enero 2019
NIIF 3	Aclara que obtener control de una empresa que es una operación conjunta es una adquisición por etapas (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1de enero 2019
NIIF 11	Aclara que sobre la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta. (Mejoras anuales ciclo 2015-2017).	1de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17. Bajo la NIIF 16 practicamente en todos los contratos de arrendamientos deberán reconocer un "activo por derecho de uso" y un pasivo por arrendamiento.	1de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta y el uso de la NIC 12 y no la NIC 37 para la contabilización de éstos.	1de enero 2019
NIC 1yNIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1de enero 2020
NIIF 3	Aclaración sobre la definición de negocio.	1de enero 2020
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1de enero 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no tendrán un impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial. En relación a la NIIF 16, la Administración informa que, con base en una evaluación realizada en conjunto con asesores externos, no habría impactos significativos al aplicar esta norma debido a que la Compañía mantiene un bajo número de contratos de arrendamiento cuyos valores mensuales no son significativos.

2.3. Moneda Funcional

La Compañía, de acuerdo con la NIC 21 (Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de Moneda Extranjera) ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional; consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas al dólar se consideran "moneda extranjera"

A partir del 10 de enero del 2000, el dólar de los Estados Unidos de América es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están presentados en dólares de los Estados Unidos de América

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)****2.4. Estimaciones y criterios contables significativos.**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar de clientes: A partir del 1 de enero del 2018, la Compañía aplica el enfoque simplificado de la NIIF 9 para medir las pérdidas crediticias esperadas, el cual utiliza una provisión de pérdida esperada sobre la vida del instrumento para todas cuentas por cobrar; la Nota 18 proporciona más detalle. La Compañía reconoce una reserva para pérdidas para dichas pérdidas en cada fecha de presentación. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.
- Activos intangibles y propiedad, planta y equipos: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.
- Estimaciones sobre el deterioro de la plusvalía mercantil: la Compañía anualmente evalúa si la plusvalía mercantil ha sufrido algún deterioro, de acuerdo con la política contable que se describe en el Nota 3.7. Los montos recuperables de la unidad generadora de efectivo han sido determinados sobre la base de cálculo de su valor de uso.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

2.5. Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios a empleados no corrientes, que son valorizados a base de métodos actuariales. En el caso de costo histórico, los activos se registran por el valor del efectivo y otras partidas pagadas, los pasivos se registran al valor de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación.

3. POLITICAS CONTABLES.

A continuación, se describen las políticas contables implementadas en la presentación de los estados financieros, los mismos que se han registrado de manera uniforme y consistente.

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos registrados en los estados financieros se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2. Equivalente de efectivo

Los estados financieros registran como efectivo y equivalente de efectivo, el valor disponible y todas las inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos de tres meses o menos.

3.3. Activos y Pasivos financieros

El saldo de esta cuenta refleja el valor que a una fecha determinada, la compañía adeuda por créditos comerciales a favor de terceros o préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras con vencimientos corrientes.

Debemos mantener detalles en moneda local y moneda extranjera para realizar los ajustes por diferencia en cambio al cierre de cada período contable

3.4. Préstamos y cuentas por cobrar

Se registra en los estados financieros por los documentos y cuentas por cobrar comerciales a clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los vencimientos mayores a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación.



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

3.5 Propiedad, Planta y Equipo

❖ Reconocimiento y Medición:

Propiedad, Planta y Equipo se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Se contabilizan a su costo de adquisición, tomando como base para el cálculo las fechas de adquisición de estos activos.

El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición y cualquier otro desembolso directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para su funcionamiento y uso.

Los costos de mantenimiento, son reconocidos en el estado de resultados cuando ocurren.

Cuando partes significativas de un elemento de maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario poseen vidas útiles diferentes, son contabilizados de forma separada como un componente importante del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario son determinadas comparando los precios de venta con los valores en libros de los activos en referencia y son reconocidos en el estado de resultados.

❖ Depreciación

La depreciación de maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario se calcula usando el método de línea recta, con base en el costo actualizado y de acuerdo con la vida útil estimado por la administración:

Edificios	5%
Maquinaria y equipo	10%
Vehículos	20%
Equipo de computación	33,33%
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%

El método de depreciación, vida útil y valor residual son revisados en cada fecha de presentación de los estados financieros.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

3.6 Arrendamientos

La clasificación del arrendamiento de activos depende si la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, en caso contrario se clasifican como operativos.

3.7 Deterioro

Deterioro de activos financieros

Para las cuentas por cobrar comerciales y a partes relacionadas la Compañía utiliza el método simplificado permitido por la NIIF 9, “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición” que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean registradas desde el reconocimiento inicial de los mencionados activos financieros.

Desde el 1 de enero del 2018, la Compañía evalúa, de forma prospectiva, las pérdidas crediticias esperadas asociadas con sus instrumentos de deuda a costo amortizado y valor razonable a través de otros resultados integrales. La metodología de deterioro aplicada se da en el momento que exista un aumento significativo en el riesgo de crédito.

3.8. Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que un activo financiero presenta deterioro cuando existe evidencia objetiva de la ocurrencia de algún evento con efectos negativos sobre los flujos futuros estimados de efectivo de ese activo.

Los activos financieros significativos son evaluados sobre una base individual, mientras que el resto de los activos financieros son revisados en grupos que posean similares riesgos de crédito. Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados integrales.

3.9. Pasivos financieros

Clasificación, reconocimiento y medición

De acuerdo con lo que prescribe la NIIF 9, “Instrumentos Financieros” los pasivos financieros se clasifican, según corresponda, como: (i) pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas, (ii) pasivos financieros al costo amortizado. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado. Los pasivos financieros incluyen “Cuentas por pagar a proveedores”, “Cuentas por pagar a entidades relacionadas”, “Otras cuentas por pagar”, “Préstamos con instituciones financieras” y “Obligaciones emitidas”. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

Cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a entidades relacionadas y otras cuentas por pagar

Las “cuentas por pagar a proveedores”, “cuentas por pagar a entidades relacionadas” y “otras cuentas por pagar” son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

3.10. Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibirlos flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

3.11. Anticipos entregados a proveedores

Corresponden principalmente al efectivo entregados a proveedores, la realización de servicios relacionados con los contratos de construcción, los cuales se registran al momento de la entrega del efectivo

3.12. Activos intangibles

Los activos intangibles adquiridos se miden inicialmente al costo luego del reconocimiento inicial, registran al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor, en caso de existir. Las vidas útiles de los activos intangibles se valúan como finitas o indefinidas.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

Los activos intangibles con vidas finitas se evalúan para determinar si tuvieran algún deterioro del valor siempre que exista un indicio de que el activo intangible pudiera haber sufrido dicho deterioro. Las ganancias o pérdidas que sufran de dar de baja un activo intangible se miden como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo, y se reconocen en el estado de resultados integrales cuando se da baja el activo.

Los activos intangibles con vida útiles indefinidas no se amortizan y se someten a pruebas anuales para determinar si sufrieron deterioro del valor.

3.13. Activos no financieros

El valor de los activos no financieros de la Compañía, tales como maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario y activos intangibles, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar cualquier indicio de deterioro. Cuando algún evento o cambio en las circunstancias indica que el valor en libros de tales activos se ha deteriorado, se estima su valor recuperable.

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios de deterioro de activos no financieros como maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario; así mismo, basado en su plan de negocio, considera que no existen cuentas o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor neto de los activos podría no ser recuperable, no existiendo un deterioro en el valor según libros de estos activos.

3.14. Documentos y cuentas por cobrar

INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA., Realizó el análisis pormenorizado de cada uno de sus deudores basados en el estudio del posible retorno y recuperabilidad de los beneficios económicos de este tipo de activos, llegando a la conclusión que la provisión de incobrabilidad registrada al 31 de diciembre del 2018 y 2017, refleja razonablemente el no retorno y recuperación del efectivo proveniente de la cartera mantenida a esa misma fecha.

3.15. Beneficios Post-Empleo

• **Planes de contribución Definidos**

La Compañía no tiene un plan de contribuciones definidas.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)****• Planes de Beneficios Definidos**

Un plan de beneficios definidos es un beneficio post-empleo distinto del plan de contribuciones definidas. La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código del Trabajo, es calculada por separado para cada beneficiario del plan, estimando el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos, es descontada para determinar su valor presente y se le deduce el valor razonable de mercado de los activos asociados al plan (si los hubiera). La tasa de incremento salarial aplicada es del 2.40% y la tasa de descuento aplicada es del 6.5% que corresponde a los rendimientos de los bonos de Ecuador a largo plazo como puntos de referencia.

La Compañía reconoce las ganancias o pérdidas actuariales del año en el estado de resultados integral. El cálculo es realizado por un actuario independiente usando el método de crédito por unidad proyectada.

Además, dicho Código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio. El cálculo es realizado por un actuario independiente usando el criterio de rotación de los empleados y la ocurrencia en el pago de este beneficio.

• Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas con base no descontada y son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado es provisto por el trabajador

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía, son contabilizados como gastos en la medida que el servicio relacionado es provisto por el empleado.

• Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando se ha comprometido, sin posibilidad realista de dar marcha atrás, a un plan formal detallado ya sea para, dar término al contrato del empleado o para proveer beneficios por cese como resultado de una oferta realizada para incentivar la renuncia voluntaria. Las indemnizaciones por terminación o cese en el caso de despidos intempestivos, de acuerdo con lo establecido en el Código del Trabajo, son reconocidas como gastos cuando se da término a la relación contractual.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

3.16. Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (2017: 22%) sobre su base imponible, la cual se incrementa en (3) puntos porcentuales al 28% (2017: 25%) si los accionistas finales de la Compañías están domiciliados en paraísos fiscales también cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes.

Adicionalmente las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales, tendrán una rebaja de (3) puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)****3.17. Provisiones y Contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el balance general cuando existe una obligación presente (ya sea legal o implícita) resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas de los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando los flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

3.18. Inversiones Permanentes

Las inversiones en la asociada y en el negocio conjunto se registran inicialmente al costo y su importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la porción que corresponde a la Compañía en el resultado del período obtenido por la entidad participada, después de la fecha de adquisición (método de participación).

3.19. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

3.20. Reconocimiento de los ingresos, costos y gastos

Los ingresos ordinarios corresponden al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por la prestación de servicios, estos ingresos se presentan netos de impuestos las ventas, rebajas y/o descuentos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a **Inmobiliaria Infalar C. Ltda.**, y puedan ser confiablemente medidos.

Los gastos y costos se contabilizan por el método de causación.

3.21. Estado de Flujos de Efectivo

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada en términos de dólares de los Estados Unidos de América al cierre del mismo.

3.22. Costos financieros

Los costos financieros son registrados a medida que se devengan como gastos en el periodo en el cuál se incurrían.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**4.1. Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

El departamento de finanzas tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio y/o la Gerencia General. Dicho departamento identifica, evalúa y administran los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona guías y principios para la administración general de riesgos, así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de concentración.

4.2. Riesgos de mercado

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por un movimiento o variación y/o duración de tasas, no es significativo, dado que la mayor parte del endeudamiento es de corto plazo.

4.3. Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en los depósitos bancarios, inversiones disponibles para la venta y en los préstamos y cuentas por cobrar a clientes y otro (corto y largo plazo).

4.4. Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la Compañía.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Incluye:

	AÑO 2018	AÑO 2017
Bancos (i)	1.952,87	1.173,28
Caja chica	910,76	6.499,71
Total	<u>2.863,63</u>	<u>7.672,99</u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS

Incluye:

	AÑO 2018	AÑO 2017
Inversiones	42.492,77	15.246,37
Total	<u>42.492,77</u>	<u>15.246,37</u>

Ver página siguiente: Servicios y Otros pagos anticipados

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com/ secretaria@jsauditores.com

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Incluye:

	AÑO 2018	AÑO 2017
Falbaco Cia Ltda	37.228,22	19.811,58
Otros	1.500,00	-
Total Otras cuentas por cobrar	<u>38.728,22</u>	<u>19.811,58</u>

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Incluye:

	AÑO 2018	AÑO 2017
Impuesto Renta año 2017	1.953,29	210,00
Retencion Clientes	5.251,48	1.743,28
Total	<u>7.204,77</u>	<u>1.953,28</u>

9. Ver página siguiente: Propiedad, planta y equipo



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DEL 2.018

	SALDO INICIAL	ADICIONES	VENTAS	SALDO FINAL	% DEPRECIACIÓN
Terreno	182.015,00			182.015,00	
Edificio	612.490,43			612.490,43	20%
Instalaciones	39.886,85			39.886,85	10%
Muebles y Enseres	3.445,00			3.445,00	10%
Maquinaria y Equipo	1.706,14			1.706,14	33,33%
Vehiculos	42.973,68		(42.973,68)	-	20%
Sub-Total	882.517,10	-	(42.973,68)	839.543,42	
DEPRECIACION	100.643,29	28.971,47		129.614,76	
Sub-Total	100.643,29	28.971,47	-	129.614,76	
TOTAL	781.873,81	(28.971,47)	(42.973,68)	709.928,66	

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DEL 2.017

	SALDO INICIAL	ADICIONES	VENTAS	SALDO FINAL	% DEPRECIACIÓN
Terreno	182.015,00			182.015,00	
Edificio	612.490,43			612.490,43	20%
Instalaciones	39.886,85			39.886,85	10%
Muebles y Enseres	3.445,00			3.445,00	10%
Maquinaria y Equipo	1.706,14			1.706,14	33,33%
Vehiculos	-	42.973,68		42.973,68	20%
Sub-Total	839.543,42	42.973,68	-	882.517,10	
DEPRECIACION	98.389,32	34.581,47	(32.327,50)	100.643,29	
Sub-Total	98.389,32	34.581,47	(32.327,50)	100.643,29	
TOTAL	741.154,10	8.392,21	32.327,50	781.873,81	

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com/ secretaria@jsraudidores.com



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)

10. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Incluye:

	AÑO 2018	AÑO 2017
Yaguachi Romero Marcos Antonio	6.500,00	6.500,00
Ing. Calva Ugarte Ginger Andrea	8.200,00	5.200,00
Saavedra Limones Mario	9.500,00	9.500,00
Latina Seguros C.A.	-	299,54
Varios	33.375,00	32.700,00

ARRIENDOS FINANCIEROS

Arriendos en Garantías	5.900,00	5.100,00
TOTAL	63.475,00	59.299,54

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Incluye:

	Corto Plazo	Corto Plazo
	AÑO 2018	AÑO 2017
PRESTAMOS		
Banco de Machala S.A.	68.321,82	103.536,02
TOTAL	68.321,82	103.536,02

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)****12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Incluye:

	AÑO 2018	AÑO 2017
Por pagar SRI	2.662,83	280,93
Total	<u>2.662,83</u>	<u>280,93</u>

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

	AÑO 2018	AÑO 2017
Sueldos por pagar	-	3.000,00
Aportes IESS	216,00	216,00
Total	<u>216,00</u>	<u>3.216,00</u>

14. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Incluye:

	AÑO 2018	AÑO 2017
Aguilar Pesantes Miryan De Lourdes	112.680,21	140.024,21
Falquez Aguilar Jose Andres	90.648,63	78.648,63
Falquez Aguilar Juan Jose	99.181,94	76.681,94
TOTAL	<u>302.510,78</u>	<u>295.354,78</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

15. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

a.- CONCILIACION PARA EL CALCULO DEL 15% TRABAJADORES

	AÑO 2018	AÑO 2017
Utilidad del ejercicio antes de deducciones	1.325,71	(29.792,57)
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	(198,86)	-

b. CONCILIACION PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA

Utilidad del ejercicio antes de deducciones	1.325,71	(29.792,57)
(-) 15% Participacion Trabajadores	(198,86)	
(+) Gastos no deducibles	11,91	144,13
BASE IMPONIBLE DE IMPUESTO A LA RENTA	1.138,76	-29.648,44
IMPUESTO A LA RENTA	250,53	-

c. CONCILIACIÓN PARA EL PAGO

	250,53	-
Anticipos pendientes de pago		2.371,24
Anticipos determinado		5.174,69
Rebaja decreto No210		2.371,24
Anticipos reducido		2.803,45
(+) Anticipos pendientes de pago		-1.743,29
(-) Retención en la fuente del año	(5.251,48)	-
(-) Credito Tributario	(1.953,29)	-210,00
SALDO POR PAGAR	(6.954,24)	(1.953,29)

d. TASA IMPOSITIVA

Durante el 2017, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado causado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

Durante el 2018, la Compañía registró como impuesto a la renta corriente el valor determinado causado sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la Compañía antes del cálculo del impuesto a la renta

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

16. PROVISIONES SOCIALES

Incluye:

	AÑO 2018	AÑO 2017
Décimo tercer sueldo	83,33	41,67
Décimo cuarto sueldo	643,30	312,50
Vacaciones	600,28	600,28
Fondos de reserva	83,30	83,30
Total	<u>1.410,21</u>	<u>1.037,75</u>

17. Ver página siguiente: Movimiento de provisiones sociales

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**
17. MOVIMIENTO DE PROVISIONES

Al 31 de Diciembre del 2.018 Y 2.017 , el movimiento de las provisiones para pasivos se presenta así:

	DECIMO TERCER SUELDO	DECIMO CUARTO SUELDO	VACACIONES	FONDOS DE RESERVA	JUBILACIÓN PATRONAL	DESAHUCIO
SALDOS INICIALES 2017	41,67	295,00	350,32	83,30	1.693,34	843,98
Débitos:						
Pagos	(541,71)	(652,50)		(1.082,90)	-	-
Créditos						
Provisión	541,71	670,00	249,96	1.082,90	-	-
SALDOS FINALES 2017	41,67	312,50	600,28	83,30	1.693,34	843,98
Débitos:						
Pagos	(1.000,00)	(772,00)	-	(999,60)	(1.693,34)	(843,98)
Créditos						
Provisión	1.041,66	1.102,80	-	999,60		
SALDOS FINALES 2018	83,33	643,30	600,28	83,30	-	-

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)****18. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social de **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.**, está integrado por 306.000.00 participaciones por un valor de, US\$ 1.00 cada una a valor nominal unitario.

19. RESERVAS

Incluye:

		AÑO 2018	AÑO 2017
Reserva legal	(a)	1.321,14	1.321,14
Otras Reservas		115.800,00	115.800,00
Total		<u>117.121,14</u>	<u>117.121,14</u>

(a) RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta debe transferirse el 5% para formar la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas. Esta reserva se registra con la aprobación de la Junta de Socios, que se realiza en el período subsiguiente.

20. RESULTADOS ACUMULADOS

	AÑO 2018	AÑO 2017
a) Perdidas acumuladas	(61.825,44)	(29.229,43)
Total	<u>(61.825,44)</u>	<u>(29.229,43)</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)****a) UTILIDADES RETENIDAS**

Esta a disposición de los socios y puede ser capitalizada, distribuir dividendos, pago de reliquidación de impuestos y ajustes por errores contables de años anteriores.

**b) RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION
POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF**

La Superintendencia de Compañías, mediante resolución S.C.G.1C1.CPAIFRS.11.007 de septiembre del 2011 determinó que los ajustes provenientes por la adopción por primera vez de las “NIIF”, y que se registraron en el patrimonio en esta cuenta y generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

De registrar un saldo deudor esté podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

21. INGRESOS - COMPOSICION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los ingresos de la Compañía:

	AÑO 2018	AÑO 2017
Arriendos 0%	30.400,00	4.000,00
Arriendos 12%	42.442,84	21.790,36
Utilidad en Vta de Activos	-	41.527,50
Otros	2.538,41	-
	<u>75.381,25</u>	<u>67.317,86</u>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)****22. GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION – COMPOSICION**

A continuación se muestra un resumen de los gastos de administración de la Compañía:

Gastos Ventas	AÑO 2018	AÑO 2017
Honorarios	-	50,00
Comision en Vtas	-	4.500,00
Total	-	4.550,00
Gastos Administrativos		
Sueldos y Salarios	12.000,00	12.750,00
Aportes a la Seguridad Social	3.591,60	3.591,60
Beneficios Sociales e Indemnizaciói	2.144,46	1.142,50
Servicios Bàsicos	-	609,90
Depreciaciones	38.998,66	34.581,47
Impuestos Y Contribuciones	5.390,12	12.651,65
Mantenimientos y Reparaciones	1.365,48	1.584,43
Varios	549,60	11.738,00
Total	64.039,92	78.649,55

23. SITUACION FISCAL

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico, por consiguiente los ejercicios económicos 2018, 2.017 y 2016, se encuentran abiertos a revisión.

El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2.004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2.005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

24. DERECHOS DE AUTOR

Cumpliendo disposiciones legales descritas en el Registro Oficial No. 289 del 10 de marzo del 2004, la Compañía ha cumplido con todas las normas sobre derechos de autor en cuanto se refiere a los programas y licencias de computación utilizados en su procesamiento informático.

25. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.

26. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en la Circular No. DGEC-001 del 21 de enero del 2004 del servicio de rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoria externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales: a la emisión de este informe, la compañía se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

27. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 208 y 2017, la Compañía no mantiene activos y pasivos contingentes.

28. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Según la Resolución No.SC.ICL.DCCP.G.14.003 emitido por la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de la consolidación de estados financieros de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas

Se exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que haya sido excluida de los grupos económicos por el Servicio de Rentas Internas.

La Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un grupo económico, por lo cual no se requiere del cumplimiento de esta disposición.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)****29. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

La compañía mantiene y registra transacciones relacionadas con sociedades, tal como lo indica la resolución No. 2430 publicada en el registro oficial 494 del 31 de diciembre del 2004.

30. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las correspondientes, aquellas no descritas son inmatrimoniales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

31. DISPOSICIONES LEGALES

Las disposiciones que a continuación se indican y que son de aplicación obligatoria para **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.**, Han sido verificadas sobre el fiel cumplimiento de las mismas, a continuación se detallan dichas regulaciones:

- Mediante Resolución No. SC.DSC.G.13.011 del 10 de octubre del 2013, se expiden las normas que regulan el envío de la información que las compañías sujetas a la vigilancia y control, que realizan ventas a crédito, deben reportar a la dirección Nacional de Registro de Datos Públicos - DINARDAP.
- El artículo 6 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 352 de 30 de diciembre de 2010, dispone que el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, es una persona jurídica de derecho público, integrada por el Directorio y la Unidad de Análisis Financiero (UAF), cuya representación legal, judicial y extra judicial, le corresponde al Director General;
- Que, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, mediante Resolución No. CONCLA-2013- 0001 de 28 de mayo de 2013, resolvió nombrar al doctor Byron Ramiro Valarezo Olmedo, Director General de la Unidad de Análisis Financiero, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del artículo 8 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos;
- Que, el artículo 2 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos establece que la Unidad de Análisis Financiero (UAF) es la dependencia competente para receptor toda clase de información y reportes relacionados con los delitos de lavado de activos y el financiamiento de delitos;

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017 (Expresado en US\$ dólares)**

- Que, el artículo enumerado posterior al artículo 3 de la Ley Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos hace extensiva las referidas obligaciones de reporte, a más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, a otros sujetos obligados, entre los que se encuentran: las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción;
- Que, mediante resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 de 27 de mayo de 2014, se emitió el Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados (Personas jurídicas) a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), que derogó la resolución No. UAF-DG-2012-0033 de 29 de marzo de 2012 publicada en el Registro Oficial No. 699 de 9 de mayo de 2012; Que, el artículo 2 del Instructivo Ut Supra, establece que: "Art. 2.- Los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la resolución de notificación como sujetos obligados, en el Registro Oficial; y, para el efecto deberán enviar la siguiente información a las oficinas de la UAF ".

32. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de este informe (abril 2 del 2019), no se han producido eventos económicos importantes que en opinión de la Gerencia General deban ser revelados.
