

INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVL

Informe de los Auditores Independientes
por el Año Terminado el 31 de Diciembre
del 2018

INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 22

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
S.A.	Sociedad Anónima
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL., al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL., de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros Asuntos

AL 31 de diciembre del 2017, los estados financieros de INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL., no fueron auditados en razón que no requería auditoría externa.

Al 31 de diciembre del 2018, el 100% del principal ingreso fueron realizadas a sus compañías relacionada Jorge Vivar Erazo y LILIBY S.A.

El informe de cumplimiento tributario de la compañía INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento de Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

La opinión sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCVS DSC.14.009 del 30 de junio del año 2014, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, 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 negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

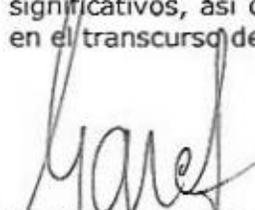
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- 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 la Compañía 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.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.


 "GAREF" CONSULTING CIA. LTDA.
 Guayaquil, Abril 25, 2019
 SCVS-RNAE-954

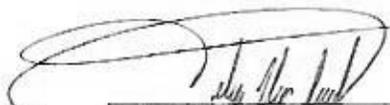

 Efrén Garzón C.
 Socio
 Licencia No. 30.840

INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco		26	468
Cuentas por cobrar	4	23,372	22,508
Impuestos	5	<u>192</u>	<u> </u>
Total activos corrientes		<u>23,590</u>	<u>22,976</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades	6	<u>21,386</u>	<u>21,564</u>
TOTAL		<u>44,976</u>	<u>44,540</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	17,215	20,771
Impuestos		<u>72</u>	<u>356</u>
Total pasivos corrientes		<u>17,287</u>	<u>21,127</u>
PATRIMONIO:	8		
Capital social		800	800
Reserva legal		400	400
Resultados acumulados		<u>26,489</u>	<u>22,213</u>
Total patrimonio		<u>27,689</u>	<u>23,413</u>
TOTAL		<u>44,976</u>	<u>44,540</u>

Ver notas a los estados financieros


Felipe Vivar Jurado
Gerente


C.P.A. Gillian Apolo Riera
Contadora

INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL.

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

	<u>Notas</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u>
INGRESOS	9	6,000	6,000
Gastos de administración	10	(1,567)	(2,853)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		4,433	3,147
Impuesto a la renta	5	(157)	(697)
UTILIDAD DEL AÑO		<u>4,276</u>	<u>2,450</u>

Ver notas a los estados financieros


Felipe Vivar Jurado
Gerente


C.P.A. Gillian Apolo Riera
Contadora

INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL.

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

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
ENERO 1, 2017	800	400	19,763	20,963
Utilidad del año	—	—	<u>2,450</u>	<u>2,450</u>
DICIEMBRE 31, 2017	800	400	22,213	23,413
Utilidad del año	—	—	<u>4,276</u>	<u>4,276</u>
DICIEMBRE 31, 2018	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>26,489</u>	<u>27,689</u>

Ver notas a los estados financieros


Felipe Vivar Jurado
Gerente


C.P.A. Gillian Apolo Riera
Contadora

INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL.

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

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de clientes	5,164
Pagado a proveedores, empleados y otros	(4,973)
Impuestos y otros	<u>(633)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(442)</u>
BANCO:	
Disminución neto durante el año	(442)
Saldos al comienzo del año	<u>468</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>26</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

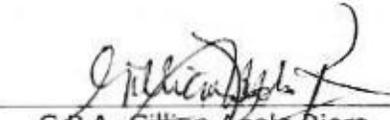
2018
(en U.S. dólares)

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad del año	<u>4,276</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de la operación:	
Depreciación	178
Impuesto a la renta	<u>157</u>
Total ajustes	<u>335</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
Cuentas por cobrar, neto	(864)
Impuestos	(633)
Cuentas por pagar	<u>(3,556)</u>
Total de cambios en activos y pasivos	<u>(5,053)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(442)</u>

Ver notas a los estados financieros


Felipe Vivar Jurado
Gerente


C.P.A. Gillian Apoto Riera
Contadora

INMOBILIARIA DORISA S.A. CIVIL.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador el 19 de octubre de 1982. La actividad principal de la compañía es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. Su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil en la Parroquia Ximena, calle 5 de junio N°813 y Vacas Galindo, a una cuadra del Hospital León Becerra.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - (NIIF para PYMES), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).
- 2.2 Moneda Funcional.-** La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación.-** Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto las obligaciones post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Activos financieros.- Los activos financieros se clasifican en bancos y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 Banco.- Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos.

2.4.2 Cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.4.3 Baja en cuenta de los activos financieros.- La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.5 Propiedades

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

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos, se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipos de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disagregación que

permita depreciarlos en un período promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de Edificio se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales la vida útil de edificio usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Propiedades</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20

2.5.4 Retiro o venta de propiedades.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de edificio y terreno es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados del año.

2.6 Pasivos financieros.- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.6.1 Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

2.6.2 Baja en cuenta de los pasivos.- Se da únicamente cuando si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

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

2.7.1 Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario - SRI, al final de cada período.

2.7.2 Impuestos corrientes y diferidos.- Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

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

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

2.10 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

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

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

3.3 Valuación de los instrumentos financieros - Como se describe en la Nota 12, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

La Nota 12 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
<i>Otras cuentas por cobrar</i>		
Compañía relacionada, nota 11	23,344	22,508
Otros	<u>28</u>	<u> </u>
Total	<u>23,372</u>	<u>22,508</u>

5. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31...	31...
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones en la fuente de IR	<u>192</u>	<u>—</u>

5.2 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente.- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31...	31...
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto renta	<u>4,433</u>	<u>3,147</u>
<i>Partidas conciliatorias:</i>		
Gastos no deducibles	10	22
Deducciones adicionales (incluye incentivos de la ley de solidaridad)	<u>(11,270)</u>	<u>—</u>
Base imponible	<u>(6,827)</u>	<u>3,169</u>
Tasa de Impuesto (1)	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>—</u>	<u>697</u>
Anticipo determinado	<u>157</u>	<u>222</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados (2)	<u>157</u>	<u>697</u>

- **(1)** De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede el 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

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.

- **(2)** Las sociedades deberán reconocer como gasto de impuesto a la renta corriente, el anticipo mínimo calculado sobre el impuesto a la renta causado, cuando este último es menor o cuando la compañía reporte pérdida. Por lo tanto, debe

considerarse como gasto anual de impuesto a la renta el mayor valor de los conceptos antes indicado.

5.3 Aspectos tributarios:

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.

Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.

El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.

Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas

Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.

Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

5.4 Precios de Transferencia:

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

6. PROPIEDADES

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	22,613	22,613
Depreciación acumulada	(1,227)	(1,049)
Total	<u>21,386</u>	<u>21,564</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	19,059	19,059
Edificios	<u>2,327</u>	<u>2,505</u>
Total	<u>21,386</u>	<u>21,564</u>

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía registro en resultados del año gasto de depreciación por US\$178.

7. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Relacionados, nota 11	8,792	8,792
Proveedores (1)	1,293	4,893
Otras	<u>7,130</u>	<u>7,086</u>
Total	<u>17,215</u>	<u>20,771</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, representan cuentas por pagar por adquisiciones de bienes y servicios que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

8. PATRIMONIO

8.1 Capital social.- Al 31 de diciembre del 2018, el capital social representa 2,000 acciones de valor nominal unitario de US\$0.40

	Nacionalidad	Acciones	Total	%
VIVAR JURADO FELIPE XAVIER	Ecuatoriana	1,000	400	50
VIVAR JURADO JORGE FRANCISCO	Ecuatoriana	<u>1,000</u>	<u>400</u>	<u>50</u>
Total		<u>2,000</u>	<u>800</u>	<u>100</u>

8.2 Reserva legal.- La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

8.3 Resultados acumulados.- Un resumen es como sigue:

	... Diciembre 31...
	<u>2018</u>
	(en U.S. dólares)
Utilidad no redistribuida de ejercicios anteriores	22,213
Utilidad del año	<u>4,276</u>
Total	<u>26,489</u>

9. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2018, ingresos esta representado por concepto de arriendos porcentaje del 12% del IVA por el valor de US\$2,400 y con porcentaje del 0% por el valor de US\$3,600

10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuestos, contribuciones y otros	703	1,566
Servicios básicos	384	434
Depreciación	178	178
Honorarios profesionales	167	227
Mantenimiento y reparaciones	67	358
Suministros y materiales	38	32
Otros	<u>30</u>	<u>58</u>
Total	<u>1,567</u>	<u>2,853</u>

11. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, los principales saldos con partes relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
CHABELLAMAR	20,000	20,000
LILIBY S.A.	<u>3,344</u>	<u>2,508</u>
Total	<u>23,344</u>	<u>22,508</u>
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Vivar Jurado Felipe	8,787	8,787
Vivar Jurado Jorge	<u>5</u>	<u>5</u>
Total	<u>8,792</u>	<u>8,792</u>

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 Gestión de Riesgos Financieros.- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Consejo medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

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

12.1.2 Riesgo de Crédito.- El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con estudiantes mitigando significativamente el riesgo.

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

12.1.3 Riesgo de Liquidez.- La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Banco	26	468
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>23,372</u>	<u>22,508</u>
Total	<u>23,398</u>	<u>22,976</u>
<u>Pasivo financiero:</u>		
Cuentas por pagar, nota 7	<u>17,215</u>	<u>20,771</u>

12.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

13. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 25 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
