

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(1) Entidad que Reporta**

La compañía está constituida en Ecuador mediante escritura pública otorgada el 8 de septiembre de 1982 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 26 de noviembre de 1982; su actividad económica principal son los servicios relacionados con actividades de arrendamiento, usufructo de bienes inmuebles, urbanos y rústicos.

La compañía tiene actual existencia jurídica y su plazo social concluye 26 de noviembre de 2032. Al cierre del ejercicio económico 2017 refleja un capital social de US\$800; Se encuentra inscrito en el Servicio de Rentas Internas (SRI) bajo el No. 0990608369001 y, de igual forma bajo el número de expediente 40329 en la Superintendencia de Compañías.

**(2) Bases de Preparación de los Estados Financieros**

(a) 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 las PYMES) emitidas por International Accounting Standards Board (en adelante IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía con fecha 5 de marzo de 2018 y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta de accionistas. En opinión de la gerencia estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

(b) Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

(c) Moneda Funcional y de Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC 21) “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera” ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda de medición y funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado ecuatoriano, cuya moneda de curso legal y unidad de cuenta es el dólar estado unidense.

Consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas del dólar de los Estados Unidos de América se consideran “moneda extranjera”.

A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

(d) Uso de Estimados y Juicios

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pudieran diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan sobre una base continua. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

En particular, la información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, y sobre supuestos e incertidumbres en estimaciones que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos establecidos en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

- Nota 5 - Determinación de Valores Razonables
- Nota 10 - Propiedades y mobiliario

### (3) Políticas de Contabilidad Significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

#### (a) Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento 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.

#### (b) Instrumentos Financieros

##### Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente los préstamos, cuentas por cobrar y depósitos en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía procede a la baja de un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la Compañía se reconoce como un activo o pasivo separado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados: efectivo en caja y bancos y préstamos y partidas por cobrar.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

i. Efectivo en caja y bancos

El efectivo en bancos se componen de los depósitos en bancos; valores sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

ii. Préstamos y partidas por cobrar

Los préstamos y partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, los préstamos y partidas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro. Los préstamos y partidas por cobrar se componen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía procede a la baja de un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

Capital social

Las acciones ordinarias, nominativas e indivisibles son clasificadas como patrimonio. Los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones comunes y a opciones de acciones son reconocidas como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

(c) Propiedades y mobiliario

i. Reconocimiento y Medición

Las partidas de propiedades y mobiliario son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Las propiedades y mobiliario se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable.

Las propiedades y mobiliario se presentan principalmente a su costo de adquisición.

El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Cuando partes de una partida de propiedades y mobiliario poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedades y mobiliario son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

Los bienes incluidos en propiedades y mobiliario no poseen restricciones de titularidad y no están entregados en garantía de obligaciones.

ii. Costos posteriores

Los costos por reparaciones y mantenimientos de rutina en propiedades y mobiliario son reconocidos en resultados cuando se incurren.

iii. Depreciación

La depreciación de propiedades y mobiliario se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las propiedades y mobiliario.

Los elementos de propiedades y mobiliario se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

	Vidas útiles estimadas en años
Edificios	<u>20</u>

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

(d) Deterioro

i. Activos Financieros

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que existe esa evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, con efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo que pueden estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

adeudado a la Compañía en términos que ésta no tiene otra alternativa que aceptar la reestructuración, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, o la desaparición de un mercado activo para una inversión. Además, para una inversión en un instrumento de patrimonio, una disminución significativa o prolongada de las partidas en su valor razonable bajo su costo es evidencia objetiva de deterioro.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de las partidas por cobrar a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión contra las cuentas incobrables. El interés sobre el activo deteriorado continúa reconociéndose a través del reverso del descuento. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

ii. Activos no Financieros

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedades y mobiliario no pueda ser recuperado.

(e) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación 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. 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 no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

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

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

(f) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Los ingresos de una transacción, que suponga la prestación de servicios, se registra cuando pueda ser estimado con habilidad, los ingresos de actividades ordinarias asociados con la operación deben reconocerse, considerando el grado de terminación de la prestación final del periodo sobre el que se informa. El resultado de una transacción puede ser estimado con fiabilidad cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- (b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- (c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con Habilidad; y
- (d) los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con Habilidad.

Ingresos por arrendamiento

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos sobre las propiedades se contabilizan en forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento y se los clasifica como ingresos de actividades ordinarias en el estado de resultados, debido a su naturaleza operativa.

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros o cuando tales beneficios económicos futuros, no cumplen o dejan de cumplir las condiciones para su reconocimiento como activos en el estado de situación financiera. Se reconoce también un gasto en el estado de resultados integrales en aquellos casos en que se incurre en un pasivo.

(g) Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses en préstamos o financiamientos. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica para capitalización de interés, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

(h) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto corriente

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Impuesto diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las siguientes diferencias temporales: (i) el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable; (ii) las diferencias relacionadas con inversiones en subsidiarias y en negocios conjuntos en la medida en que es probable que no serán revertidas en el futuro; y, (iii) las diferencias temporales tributables que surgen del reconocimiento inicial de una plusvalía.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento del reverso de las diferencias temporales de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a períodos futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estarán disponibles ganancias gravables futuras contra las que pueden ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

**(4) Normas Contables, Nuevas y Revisadas, Emitidas pero aún no de Aplicación Efectiva**

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2018. La Compañía tiene la intención de adoptar estas normas, si le son aplicables, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 9 - Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 15 - Ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 – Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 - Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 -Adopción por primera vez de las NIIF - Supresión de exenciones a corto plazo para quienes las adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificación NIC 28-Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9 - Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro - Modificaciones a la NIIF 4	1 de enero de 2018
CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Normas	Fecha efectiva de vigencia
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los Impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 2 - Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones. En relación a las NIIF 9, 15 y 16; la Administración basada en una evaluación general informa que no habría impactos significativos al aplicar estas normas debido a lo siguiente:

NIIF 9 – Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus clientes que se liquidan hasta 30 días e históricamente no han presentado un deterioro.

NIIF 15– Los ingresos de la Compañía se basan por los arriendos y por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma.

NIIF 16– La Compañía mantiene contratos de arrendamientos. En general, la Compañía no espera grandes cambios en su estado de situación financiera y en el patrimonio neto.

**(5) Determinación de Valores Razonables**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determinen los valores razonables de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valorización y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación. Cuando corresponda, se revela mayor información acerca de los supuestos efectuados en la determinación de los valores razonables en las notas específicas referidas a ese activo o pasivo.

(a) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El valor razonable de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera. Este valor razonable se determina para propósitos de revelación.

Los montos en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

(b) Pasivos Financieros no Derivados

El valor razonable, que se determina para propósitos de revelación, se calcula sobre la base del valor presente del capital futuro y los flujos de interés, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

Los montos registrados de los documentos por pagar, cuentas por pagar a compañías relacionadas, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se aproximan a su valor razonable debido a que tales instrumentos tienen vencimiento en el corto plazo.

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(6) Efectivo en bancos**

El detalle de efectivo en bancos al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depósitos en bancos (a)	US\$	9.536	22.603
	US\$	<u>9.536</u>	<u>22.603</u>

(a) La Compañía y subsidiaria mantiene sus cuentas corrientes en Dólares de E.U.A. Los fondos son de libre disponibilidad y no generan intereses.

**(7) Cuentas por cobrar**

El detalle de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes	US\$	2.808	-
	US\$	<u>2.808</u>	<u>-</u>

**(8) Propiedades y mobiliario**

Un detalle de las propiedades y mobiliario al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	US\$	185.585	185.585
Edificios		1.062.823	537.803
Muebles y enseres		-	10.699
	US\$	<u>1.248.408</u>	<u>734.087</u>
Depreciación acumulada		(79.960)	(53.070)
	US\$	<u>1.168.448</u>	<u>681.017</u>

Durante el 2017 y 2016, los movimientos de las propiedades y mobiliario fueron los siguientes:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año neto	US\$	681.017	686.121
<b>Mas (menos)</b>			
Adiciones		514.321	-
Depreciaciones		(26.890)	(5.104)
Saldo al final del año	US\$	<u>1.168.448</u>	<u>681.017</u>

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(9) Obligaciones bancarias**

Un detalle de las obligaciones bancarias al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

Al 31 de diciembre de 2017					
Institución	Tasa de interés	Vencimientos hasta	Corriente	No corriente	Total
Banco Bolivariano	10.50%	15/8/2028	10.579	166.814	177.393
			<u>10.579</u>	<u>166.814</u>	<u>177.393</u>
Al 31 de diciembre de 2016					
Institución	Tasa de interés	Vencimientos hasta	Corriente	No corriente	Total
Banco Bolivariano	10.50%	15/8/2028	9.808	176.111	185.919
			<u>9.808</u>	<u>176.111</u>	<u>185.919</u>

Al 31 de diciembre de 2017, el préstamo adquirido con el Banco Bolivariano está garantizado mediante una hipoteca por US\$307,242.

**(10) Impuestos por recuperar y por pagar**

El siguiente es un resumen de los impuestos por recuperar y por pagar:

		2017	2016
<b>Por recuperar</b>			
Crédito tributario de impuesto a la renta	US\$	11.547	7.395
	US\$	<u>11.547</u>	<u>7.395</u>
<b>Por pagar</b>			
Impuesto a la renta	US\$	4.794	-
Retenciones en la fuente		100	79
Retenciones del IVA		-	221
IVA por pagar		305	38
	US\$	<u>5.199</u>	<u>338</u>

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

**(11) Partes relacionadas**

Saldos con relacionadas

Un resumen de los saldos con partes relacionadas es como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Por cobrar</b>			
Dumtex S.A.	US\$	89.237	-
	US\$	<u>89.237</u>	<u>-</u>
<b>Por pagar</b>			
Dumtex S.A.	US\$	627.824	201.913
	US\$	<u>627.824</u>	<u>201.913</u>

Las cuentas por cobrar y pagar a partes relacionados no tienen establecido vencimiento y no devengan intereses.

**(12) Impuestos**

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los ejercicios impositivos de 2014 a 2016 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

Tasa de impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta hasta el año 2017 es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

diciembre del siguiente año.

Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

La Ley Orgánica de Incentivos Tributarios para Varios Sectores Productivos, publicada en el Segundo Suplemento del R.O. 860 del 12 de octubre del 2016, establece que el SRI podrá disponer la devolución del anticipo de impuesto a la renta cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del contribuyente, siempre que este supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes definido por la Administración Tributaria.

Conciliación de impuesto a la renta

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

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad (pérdida) antes del impuesto a la renta	US\$	6.075	(11.400)
Mas (menos)			
Gastos no deducibles		-	6.154
Utilidad gravable		6.075	(5.246)
Tasa de impuesto a la renta		22%	22%
Provision por impuesto a la renta		1.336	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta		-	3.763
Provisión para impuesto a la renta corriente	US\$	<u>1.336</u>	<u>3.763</u>

Impuesto a la Renta por Pagar

Un resumen del movimiento del impuesto a la renta por pagar por los años que terminaron al

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta corriente	US\$	1.336	3.763
<b>Menos:</b>			
Anticipos pagados		-	(893)
Retenciones de impuesto a la renta en la fuente		(3.546)	(3.100)
Crédito tributario de años anteriores		<u>(220)</u>	<u>-</u>
	US\$	<u><u>(2.430)</u></u>	<u><u>(230)</u></u>

Límites de deducción de gastos

Con fecha diciembre 31 de 2014 se aprobó mediante Decreto Ejecutivo No. 539 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 407, el Reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal, mediante el cual se reformó, entre otras normas, y el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Como parte de estas reformas, se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- La depreciación correspondiente al reavalúo de activos no será deducible a partir del año 2015.
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.
- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

Impuesto a la salida de divisas (ISD)

El Impuesto a la salida de divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Están exentos del Impuesto a la salida de divisas (ISD):

- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la salida de divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

#### Reformas tributarias

El 29 de diciembre de 2017, se promulgó en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, la cual incluye, entre otras reformas, las siguientes:

- **Tasas del impuesto a la renta-**  
A partir del 1 de enero de 2018, la tasa de impuesto a la renta correspondiente a sociedades es del 25%. Sin embargo, la tasa impositiva aumentará en tres puntos porcentuales, es decir a 28%, en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Se aumenta la tarifa de impuesto a la renta al 25% para sociedades que suscriban con el Estado contratos de inversión que concedan estabilidad tributaria.

El beneficio de la reducción de la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales en los casos de reinversión de utilidades en el país, aplica siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año y es únicamente aplicable para sociedades catalogadas como exportadores habituales, sociedades de turismo receptivo y aquellas que se dediquen a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional en los términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

- **Pagos con la intervención de entidades del sistema financiero-**

Se disminuye el límite relacionado con la obligación de utilizar el sistema financiero, en transacciones por valores superiores a los mil dólares de los Estados Unidos de América; para su deducibilidad en el cálculo del impuesto a la renta y la generación de crédito

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

tributario de Impuesto al Valor Agregado.

**(13) Patrimonio**

(a) Capital Social

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social de la Compañía está conformado de la siguiente manera

<u>Accionistas</u>	<u>País</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>Valor de cada acción</u>	<u>Porcentaje de participación %</u>	<u>Valor nominal</u>
Akar Andrea	E.U.A	0.04	1	0%	0.04
Santa Daniela S.A	Islas Vírgenes	799.96	1	100%	799.96
		<u>800.00</u>		<u>100%</u>	<u>800.00</u>

(b) Reserva Legal

La Ley de Compañía y subsidiarias 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. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía y subsidiaria, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

(c) Resultado Acumulado Proveniente de la Adopción por Primera Vez de las NIIF

La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, determinó que los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF” y que se registraron en el patrimonio en una subcuenta denominada “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, separada del resto de los resultados acumulados, y que generaron un saldo deudor, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**(14) Gastos de administración y operación**

Un resumen de los gastos de administración y operación por su naturaleza se resumen a continuación:

Inmobiliaria Flexis S.A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre de 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de personal	US\$	11.309	14.348
Servicios básicos		7.245	6.194
Depreciaciones		26.890	5.104
Otros gastos		18.144	4.622
Honorarios profesionales		24.048	3.937
Impuestos y contribuciones		2.571	2.080
Suministro de materiales		1.113	1.865
	US\$	<u>91.320</u>	<u>38.150</u>

**(15) Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la gerencia del Grupo, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.