



**INMOBILIARIA CONDOMINIO
CASA BLANCA S A CARILASA**

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2018

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA

Guayaquil, Ecuador

Opinion:

- 1 Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA** al 31 de diciembre de 2018, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Bases para la opinión.

- 3 Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Otros asuntos:

4. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presenta pérdidas acumuladas por US\$50,043; proveniente de pérdidas recurrentes obtenidas en los últimos ejercicios económicos. Este asunto genera incertidumbre sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. No obstante, la Administración se encuentra analizando alternativas para obtener utilidades y prevé solventar este asunto en los periodos económicos futuros. Así mismo, los accionistas han confirmado que proveerán el capital requerido para asegurar la continuidad de la Compañía. No modificamos nuestra opinión al respecto.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2367056 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel +593 2 2203509 - 2203500 • Fax +593 2 2200014 • E-mail pkfquito@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos. Además de los asuntos descritos en "Base de la opinión calificada" y "Negocio en marcha", no tenemos otros que debamos informar.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

6. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
7. 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 el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
8. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
10. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Así mismo:

- 10.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
- 10.2. Obtenimos un entendimiento 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.
- 10.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
- 10.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. 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 causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 10.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
11. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

12. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estoy obligado a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

PKF ECUADOR S.A.

22 de abril de 2019
Guayaquil, Ecuador

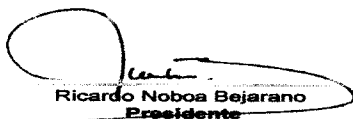


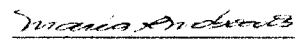
Manuel García Anurague
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros NO.02

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota E)	7,514	4,057
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas	5	
Activos por impuestos corrientes	166	11,721
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	7,685	15,778
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades y equipos (Nota F)	542,418	558,601
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	542,418	558,601
TOTAL ACTIVOS	550,103	574,379
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota G)	6,790	17,526
Cuenta y documentos por pagar relacionados (Nota K)	13,395	
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	956	743
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	21,141	18,269
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota G)		4,953
Cuenta y documentos por pagar relacionados (Nota K)	370,635	341,053
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	370,635	346,006
PATRIMONIO (Nota H)		
Capital social	600	600
Aportes para futuras capitalizaciones		9,048
Reserva legal	3,400	3,400
Reserva de capital	82,034	82,034
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	122,128	122,128
Resultados acumulados	(50,042)	(7,214)
TOTAL PATRIMONIO	158,327	210,104
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	550,103	574,379


Ricardo Noboa Bejarano
 Presidente

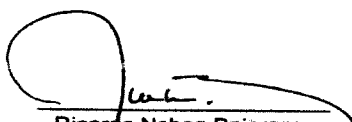

Maria Noboa Bejarano
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

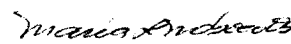
INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS	15,238	11,170
GASTOS:		
Gastos de administración (Nota I)	44,097	45,412
Gastos financieros	2,200	3,750
	<u>46,297</u>	<u>49,162</u>
OTROS INGRESOS	52	
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	(31,007)	(37,992)
Impuesto a la renta (Nota J)		1,057
PÉRDIDA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>(31,007)</u>	<u>(39,049)</u>



Ricardo Nahas Bajarano
Presidente



Maria Nahas Bajarano
Contadora

Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA

6

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2017	800		3,408	82,034	122,128	37,433
Ajustes por impuestos corrientes de años anteriores						(5,698)
Aportes para futura capitalización		9,048				
Pérdida del ejercicio						(30,040)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	9,048	3,408	82,034	122,128	(7,314)
Transferencias de aportes a pasivo		(9,048)				
Ajustes por crédito tributario de años anteriores						(11,722)
Pérdida del ejercicio						(31,007)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800		3,408	82,034	122,128	(50,040)


Ricardo Noboa Bejarano
Presidente

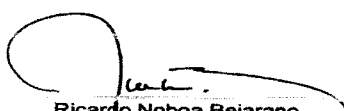

María Noboa Bejarano
Contadora

Vea notas a los estados financieros

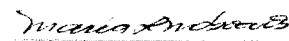
INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	10,230	11,170
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(25,022)	(29,468)
Otros ingresos	52	
EFFECTIVO NETO USADO EN DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	(9,732)	(18,298)
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adiciones de propiedades y equipos	(5,051)	
EFFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE	(5,051)	
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos recibidos de accionistas	33,929	36,815
Obligaciones financieras, neto	(13,009)	(10,373)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	10,240	10,442
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	3,407	144
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	4,057	3,913
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	7,514	4,057



Ricardo Noboa Bejarano
Presidente



María Noboa Bejarano
Contadora

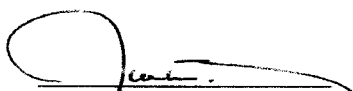
Vea notas a los estados financieros

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

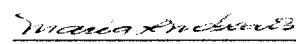
(Continuación)

(Expresados en US\$Dolares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida y resultado integral del ejercicio	(31,007)	(39,049)
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades y equipos	21,234	21,233
	<u>(9,773)</u>	<u>(17,816)</u>
Variación de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(5)	
Cuentas y documentos por pagar	213	
Activos por impuestos corrientes	(167)	(482)
	<u>41</u>	<u>(482)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(9,732)</u>	<u>(18,298)</u>



Ricardo Noboa Bejarano
Presidente



Maria Noboa Bejarano
Contadora

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresados en USDólares)

A. INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA:

La Compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil el 21 de abril de 1983. Su actividad principal es la administración de bienes inmuebles.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 10 de abril de 2019 por parte del Gerente General de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos. Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Propiedades y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados, que es como sigue:

<u>Activo</u>	<u>Años</u>
Edificio	20
Equipos de oficina	10

El gasto por depreciación se lo registra de manera sistemática durante la vida útil del activo en los resultados de cada período.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de las propiedades y equipos, se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

La Administración no estableció un valor residual al costo de las propiedades y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil, no es significativo.

Pasivos financieros: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Se reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a pagar el pasivo.

Las cuentas por pagar relacionadas se originan por préstamos. Su reconocimiento inicial y medición posterior es a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible. Sin embargo, las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas se mantendrá la tarifa del 22%, la primera condición la cumple la Compañía.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos provenientes de arrendamientos se contabilizan en base al método del devengado y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, lo que ocurre generalmente cuando se emite la factura.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**B. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:** (Continuación)

Gastos financieros: Se originan en préstamos para capital de trabajo. Los gastos por intereses se contabilizan como gastos en el periodo en que se incurren.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): No se han emitido nuevos pronunciamientos de las NIIF para PYMES. El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad espera comenzar su próxima revisión completa a principios del 2019.

C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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

Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos: Se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

D. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:

A continuación, se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,514		4,057	
Activos financieros medidos al costo amortizado:				
Cuentas y documentos por cobrar relacionados	5			
Total activos financieros	7,519		4,057	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:				
Obligaciones financieras	6,790		17,526	4,953
Cuentas y documentos por pagar proveedores	956		743	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	13,395	370,635		341,053
Total pasivos financieros	21,141	370,635	18,269	346,006

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**E. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

Corresponde a la cuenta corriente de Banco Bolivariano S.A. por US\$2.985 (US\$4,057 en el 2017) y caja general por US\$4,529.

F. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Edificio	Muebles y enseres	Otros activos	Obras en proceso	Total
<u>Costo</u>					
Saldo al 01-01-2017	435,393	1,864	24,000	236,789	698,046
Saldo al 31-12-2017	435,393	1,864	24,000	236,789	698,046
Adiciones				5,051	5,051
Saldo al 31-12-2018	435,393	1,864	24,000	241,840	703,097
<u>(-) Depreciacion acumulada</u>					
Saldo al 01-01-2017	118,212				118,212
Adiciones	20,992	241			21,233
Saldo al 31-12-2016	139,204	241			139,445
Adiciones	21,234				21,234
Saldo al 31-12-2017	160,438	241			160,679
Saldo al 01-01-2017	317,181		24,000	236,789	579,834
Saldo al 31-12-2017	296,189	1,623	24,000	236,789	558,601
Saldo al 31-12-2018	274,955	1,623	24,000	241,840	542,418

G. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

Institución financiera	Monto US\$	Fecha de			Al 31 de diciembre de	
		Emisión	Vencimiento	Tasa	2018	2017
Banco de Guayaquil S.A.	146,000	02/01/2007	31/01/2019	9.00%	6,790	22,479
					6,790	22,479
				(-) Dividendo pendiente	6,790	17,520
						4,953

H. PATRIMONIO:

Capital social: El capital social autorizado está constituido por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**H. PATRIMONIO:** (Continuación)

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 31 de diciembre del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O. # 483 del 28 de diciembre de 2001, la Compañía podrá compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición. De acuerdo con la Resolución No. SC.FCI.CPAIFRS.G.11.007 de 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor de esta cuenta puede ser capitalizado en la parte que exceda a las pérdidas acumuladas y las del último período, si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en caso de liquidación de la Compañía.

Pérdidas acumulados: Corresponden a las pérdidas consecutivas acumuladas. La Ley de Régimen Tributario interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

I. GASTOS ADMINISTRACIÓN:

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Mantenimiento de edificio	6,728	11,882
Impuestos y contribuciones	4,163	3,741
Honorarios profesionales	1,500	
Servicios básicos	3,224	3,550
Depreciación de propiedades	21,233	21,233
IVA cargado al gasto	1,061	
Otros	188	
	44,097	45,412

J. IMPUESTO A LA RENTA:

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2018	2017
Pérdida del ejercicio	31,007	37,992
Base Imponible para impuesto a la renta	31,007	37,992
Pérdida gravable		

En 2017, el anticipo de impuesto a la renta fue de US\$1,057.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**K. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Cuentas y documentos por pagar corrientes			
Accionistas	(1)	13,395	
		<u>13,395</u>	
Cuentas y documentos por pagar no corrientes			
Accionistas	(2)	370,635	341,053
		<u>370,635</u>	<u>341,053</u>

(1) Corresponden a pagos realizados por el accionista para cubrir gastos de la Compañía. En 2018, se reclasificó desde la cuenta de aportes para futuras capitalizaciones US\$9,048

(2) Corresponde principalmente a los pagos realizados por el accionista para cubrir los dividendos del préstamo con Banco Guayaquil S.A. Estos valores no tienen una fecha de pago definida ni generan intereses.

A continuación las transacciones con relacionadas, todas locales:

		Años terminados al	
		31/12/2017	31/12/2016
Préstamo			
Accionistas	Préstamos entregados	33,929	27,767
		<u>33,929</u>	<u>27,767</u>

L. ASUNTOS TRIBUTARIOS:

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación, algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA

L. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
- Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
- Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
- Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
 - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.
 - Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
 - Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA

L. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera. El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

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

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.
- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
 - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
 - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CADLASA

I. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)

- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo NO. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión, prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.
- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

Precios de transferencia:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA**L. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

M. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, 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, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte integrante de un Grupo Económico, no deberá presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

N. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.

SECCIÓN II

**PRODECIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL
DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS**

**PRODECIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO
DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL
DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS**

A los Accionistas

INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA

Guayaquil, Ecuador

1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, procedimos a efectuar una revisión a las medidas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos implementados por INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA al 31 de diciembre de 2018.
2. Según Resolución No. UAF-DG-2012-0106 del 19 de septiembre de 2012, artículo 6 dice: "Si una persona jurídica tiene entre su objeto social la inversión e intermediación inmobiliaria y la construcción, pero no se dedica de manera habitual a cualquiera de dichas actividades, para no ser considerada como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero, deberá presentar a esta institución una declaración juramentada ante Notario Público en tal sentido, dentro la cual se incluirá el Registro Unico de Constituyente actualizado". Mediante comunicación del 16 de agosto de 2013, INMOBILIARIA CONDOMINIO CASA BLANCA S.A. CABLASA, envió la declaración juramentada relacionada con la confirmación que la empresa no se dedica de manera habitual a la compra – venta, alquiler de bienes inmuebles propios o arrendados, por lo tanto no es sujeto obligado a reportar la información a la Unidad de Análisis Financiero.
3. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y la Administración de la Compañía, y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

PKFECUADOR S.A.

22 de abril de 2019
Guayaquil, Ecuador



Manuel Garcia Andrade.
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros NO.02

DDV: +593 4 2367833 • Fax: +593 4 2361056 • E-mail: pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Tel: +593 2 2000050 • 2000000 • Fax: +593 2 2000011 • E-mail: pkf@pkf.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.

