

INMOBILIARIA AGRICOLA Y COMERCIAL ESVAS S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>Notas</u>	2018	2017
<u>ACTIVOS</u>			
<u>Activos corrientes</u>			
Efectivo	Nota 2	0.00	0.00
Otros activos corrientes	Nota 2	3,790.82	3,790.82
Total Activos Corrientes		3,790.82	3,790.82
<u>Activos no corrientes</u>			
Propiedades y equipos	Nota 3	52,735.55	52,735.55
Total Activos no corrientes		52,735.55	52,735.55
Total Activos		56,526.37	56,526.37
<u>PASIVOS</u>			
<u>Pasivos corrientes</u>			
Otros pasivos corrientes	Nota 2	3,590.91	3,590.91
Total Pasivos Corrientes		3,590.91	3,590.91
Total Pasivos		3,590.91	3,590.91
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	Nota 4	800.00	800.00
Reserva legal	Nota 4	922.28	922.28
Reserva facultativa	Nota 4	51,370.33	51,370.33
Pérdidas Acumuladas	Nota 4	(157.15)	(157.15)
Total Patrimonio		52,935.46	52,935.46
Total Pasivos y Patrimonio		56,526.37	56,526.37

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA AGRICOLA Y COMERCIAL ESVAS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTERGALES

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<u>Notas</u>	2018	2017
Ventas, netas	Nota 1	0.00	0.00
Costo de venta	Nota 1	0.00	0.00
UTILIDAD BRUTA		0.00	0.00
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Operacionales	Nota 1	0.00	0.00
UTILIDAD OPERACIONAL		0.00	0.00
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION E IMPUESTOS		0.00	0.00
Participación de Utilidades	Nota 5	0.00	0.00
Impuestos a la Renta	Nota 5	0.00	0.00
UTILIDAD NETA		0.00	0.00
UTILIDAD POR ACCION	NOTA 4	0.00	0.00

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA AGRICOLA Y COMERCIAL ESVAS S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	<i>Capital Social</i>	<i>Reserva Legal</i>	<i>Reserva facultativa</i>	<i>Pérdida Acumulados</i>	<i>TOTAL</i>
<i>Saldo al 31 de diciembre del 2016</i>	800.00	922.28	51,370.33	(157.15)	52,935.46
Utilidad neta del año 2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Saldo al 31 de diciembre del 2017</i>	800.00	922.28	51,370.33	(157.15)	52,935.46
Utilidad neta del año 2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
<i>Saldo al 31 de diciembre del 2018</i>	<u>800.00</u>	<u>922.28</u>	<u>51,370.33</u>	<u>(157.15)</u>	<u>52,935.46</u>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA AGRICOLA Y COMERCIAL ESVAS S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)

	2018	2017
<u>Efectivo proveniente de actividades de operación</u>		
Efectivo recibido de clientes	0.00	0.00
Efectivo pagados a proveedores y empleados	0.00	0.00
Otros ingresos, netos	0.00	0.00
<u>Efectivo neto utilizado en actividades de operación</u>	0.00	0.00
<u>Efectivo utilizado por actividades de inversión:</u>		
Adquisiciones de propiedades y equipos	0.00	0.00
<u>Efectivo neto utilizado por actividades de inversión</u>	0.00	0.00
<u>Efectivo provisto por actividades de financiamiento:</u>		
Aporte para aumento de capital	0.00	0.00
<u>Efectivo provisto por actividades de financiamiento</u>	0.00	0.00
Aumento de efectivo y equivalente de efectivo	0.00	0.00
Efectivo al principio del año	0.00	0.00
<u>Efectivo y equivalente de efectivo al final del año</u>	0.00	0.00

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA AGRICOLA Y COMERCIAL ESVAS S.A.***ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO******CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION******AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017******(Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)***

	2018	2017
<i>Utilidad Neta</i>	0.00	0.00
<i>Ajustes para conciliar utilidad (perdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</i>		
Impuesto a la Renta	0.00	0.00
Participación empleados	0.00	0.00
Depreciaciones	0.00	0.00
<i>Cambios en activos y pasivos de operación:</i>		
Cuentas por cobrar	0.00	0.00
Activos por impuestos	0.00	0.00
Existencias	0.00	0.00
Otros activos	0.00	0.00
Cuentas por pagar	0.00	0.00
Total ajustes	0.00	0.00
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	0.00	0.00

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

INMOBILIARIA AGRICOLA Y COMERCIAL ESVAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017

1. INFORMACION GENERAL Y OPERACIONES

INMOBILIARIA AGRICOLA Y COMERCIAL ESVAS S.A..- La compañía fue constituida el 3 de septiembre del año 1984, mediante escritura pública e inscrita en el Registro mercantil en la misma fecha, en la ciudad de Guayaquil, su principal actividad es la de adquisición y beneficio de bienes raíces, urbanos y rurales y la explotación de bienes inmuebles propios o ajenos.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La ***Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador*** oficializaron la aplicación de las NIIF Completas y para Pymes, siendo su periodo de aplicación legal a partir del año 2010 al 2012, mediante resoluciones estableció las condiciones para calificar a las compañías que deben aplicar NIIF Completas o Pymes:

<i>Aplican NIIF Pymes, las compañías que tengan:</i>	<i>Aplican NIIF Completas</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Activos totales inferiores a US\$. 4,000,000 • Registren un valor de ventas brutas anuales inferiores US\$. 5,000,000 • Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). 	Todas las compañías que no cumplan una de las tres condiciones referidas para aplicar NIIF para Pymes.

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición.

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con ***Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes (IFRS en sus siglas en Inglés)***, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía, los estados financieros del año 2018 fueron aprobados por la Gerencia y serán puestos a disposición de la junta de socios para su aprobación. Los estados financieros del año 2017 fueron aprobados por la junta de socios en marzo 28 del 2018.

Base de preparación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

Las principales políticas utilizadas se resumen a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del año 2000, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)

Efectivo.- La compañía considera efectivo a caja y bancos, en los años 2018 y 2019 no registra efectivo.

Otros activos corrientes.- Corresponden a los saldos pendientes de liquidar y cobrar.

Propiedades y equipos, neto.- Están registrados al costo de adquisición, los activos fijos como edificaciones no han sido depreciadas, excepto muebles y enseres que fueron depreciados en su totalidad aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos. Se muestra al costo histórico menos la depreciación acumulada.

Otras pasivos corrientes.- Estos valores corresponden a valores pendientes por pagar, no generan intereses.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía no ha apropiado reserva legal debido que no ha generados ingresos.

Resultados acumuladas.- Incluyen la utilidad y pérdida de periodos anteriores y el resultado del ejercicio.

Reconocimiento de ingresos. Costos y gastos.- La Compañía reconoce ingresos cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos en función al método del devengado. La Compañía reconoce costos y gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que son efectuados los pagos. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía no ha generados ingresos, costos y gastos.

Uso de estimaciones.- La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la evaluación de activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están compuestas por edificio por US\$. 52,735.55 y muebles y enseres por US\$.400.27 que se encuentran totalmente depreciados.

	US\$	2018	2017
Saldo Inicial		52,735.55	52,735.55
(+) Adquisiciones		0.00	0.00
(-) Depreciaciones		0.00	0.00
Saldo final		<u>52,735.55</u>	<u>52,735.55</u>

4. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están conformados como sigue:

4 PATRIMONIO (Continuación)

Capital Social.- Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017, está constituido por 800 ordinarias y nominativas de US\$. 1.00 por acción, pertenecientes al Leónidas Palemón Estrada Vásquez, Mónica Patricia Estrada Vásquez, Pamela Israel Estrada Vásquez y Paola Estrada Vásquez, con participación accionaria del 25% cada uno. Todos los accionistas son de nacionalidad ecuatoriana.

Pérdidas acumulados.- Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden resultados acumulados del periodos anteriores al ejercicio económico 2018 y 2017.

Utilidad básica por acción.- La utilidad básica por acción, para los años 2018 y 2017 respectivamente, no es posible determinar debido que la compañía no ha generado ingresos, costos y gastos que permita obtener resultado de los años 2018 y 2017, y que sean atribuible a los accionistas, entre el número de acciones en circulación en ambos períodos.

5. PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Gerencia preparó la conciliación tributaria, y el impuesto determinado es el siguiente:

	US\$	2018	2017
Utilidad antes de participación e impuestos		0.00	0.00
(-) Participación de Trabajadores		0.00	0.00
Partidas permanentes			
(+) Gastos no deducibles		0.00	0.00
Base imponible para Impuesto a la renta		0.00	0.00
Impuesto a la renta causado 25% en el año 2018 y 22% en el año 2017		0.00	0.00

Determinación del pago mínimo del impuesto a la renta

- Impuesto a la renta causado	0.00	0.00
- Anticipo de impuesto a la renta año	0.00	0.00
Impuesto a pagar (mayor entre el Impuesto a la renta y el anticipo)	0.00	0.00

Las declaraciones del impuesto a la renta de los años 2016 al 2018, no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La Gerencia de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA APlicable PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2018: Publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de 29 de diciembre del 2017, que tiene como objetivo la reactivación económica, al buscar impulsar a los sectores privado y popular y solidario; y, equilibrar el presupuesto público. Los principales cambios reformatorios en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, consiste en:

5. PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

- **Aumento de la tasa del Impuesto a la renta:** la tasa de impuesto a la renta para sociedades será del 25% para sociedades que tengan accionistas con residencia fiscal en Ecuador y 28% para sociedades que tengan accionistas con residencial fiscal en un paraíso fiscal, se aplicarán las tasas de manera proporcional a la composición accionaria. En el caso que los accionistas con residencia fiscal sean mayores o igual al 50% se aplicará el 28% sobre el total de la base imponible para el impuesto a la renta.
- **Reducción de rubros para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta:** Las compañías no considerar para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, en los rubros de costos y gastos, los sueldos, la decimotercera y decimocuarta remuneración, y, aportes patronales al seguro social obligatorio.
- **Obligación de llevar contabilidad:** a todas las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal inmediato anterior, sean mayores a US\$. 300,000
- **Jubilación patronal y desahucio:** serán deducibles los pagos por desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme a lo dispuesto en el Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efecto del impuesto a la renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.
- **Exoneración del pago de impuesto a la renta:** las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer ejercicio fiscal en el que se genere el ingreso operacionales.

LEY DE RÉGIMEN TRIBUTARIO INTERNO Y REGLAMENTO APlicable PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2017: Las principales estimaciones para la determinación del impuesto a la renta vigentes para el ejercicio económico 2017, corresponden a:

- **Tasa del Impuesto a la renta:** la tasa de impuesto a la renta para sociedades será del 22% para sociedades que tengan accionistas con residencia fiscal en ecuador y 25% para sociedades que tengan accionistas cuya residencial fiscal sea en un paraíso fiscal, se aplicarán las tasas de manera proporcional a la composición accionaria. En el caso que los accionistas con residencia fiscal sean mayores o igual al 50% se aplicará el 25% sobre el total de la base imponible para el impuesto a la renta.
- **Rebaja del Anticipo de impuesto a la renta:** En diciembre del 2017, mediante *Decreto Presidencial*, se otorgó rebaja del saldo del anticipo de impuesto a la renta del ejercicio económico 2017, estas rebajas están relacionadas a las ventas o ingresos brutos.

6. LEY ORGANICA DE PREVENCION, DETECCION Y ERRADICACION DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS, OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO Y ECONOMICO (UAFE)

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su Reglamento, establecen que las personas jurídicas dedicadas a las actividades de inmobiliaria y cualquier rama de actividad inmobiliaria deberán presentar

6. LEY ORGANICA DE PREVENCION, DETECCION Y ERRADICACION DEL DELITO DE LA AVDAD DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS, OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO Y ECONOMICO (UAFE) (Continuación)

información sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas. Adicionalmente la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 del 21 de diciembre del 2018, expidió las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos publicada en el Registro Oficial No. 396 de 28 de diciembre del 2018; esta resolución deroga la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0029 del 17 de julio del 2018, publicada en el Registro Oficial No. 319 de 4 de septiembre del 2018. En las mencionada Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, establece procedimientos que deben de cumplir todas las compañías que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, entre esas las inmobiliarias, que establece los procedimientos de debida diligencia; Conozca a su cliente; Conozca a su empleado; Conozca a su mercado; Conozca a su Corresponsal; y; Conozca a su proveedor, como de reportar las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII). El informe de la auditoría externa para la revisión Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, se emite por separado y no es parte de la auditoría de los estados financieros auditados, según lo establece la mencionada norma.

7. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos han sido reclasificados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, para propósitos de presentación de este informe de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

8. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera.

La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

9. REVELACIONES DISPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS, VALORES Y SEGUROS

En cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, efectuamos las siguientes revelaciones:

Eventos Posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 25 del 2019), no existe evento posterior que amerite ser mencionado.