

**INMOBILIARIA RICACHON S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b>Notas</b>	<b>Diciembre, 31</b>	
		<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo		129	129
Cuentas por cobrar	4	192.819	195.162
Activos por impuestos corrientes	7	<u>650</u>	<u>1.595</u>
Total activos corrientes		193.598	196.886
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades	5	<u>1.030.342</u>	<u>1.034.416</u>
<b>TOTAL</b>		1.223.940	1.231.302
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos		1.833	1.368
Cuentas por pagar	6	70.575	71.581
Pasivos por impuestos corrientes	7	<u>176</u>	<u>1.640</u>
Total pasivos		72.584	74.589
<b>PATRIMONIO:</b>	9		
Capital Social		2.000	2.000
Reservas		7.042	7.042
Utilidades acumuladas		177.222	171.723
Resultados acumulados		<u>965.092</u>	<u>975.948</u>
Total patrimonio		<u>1.151.356</u>	<u>1.156.713</u>
<b>TOTAL</b>		1.223.940	1.231.302

Ver notas a los estados financieros



C.C.: 0911257103

---

García Villacreses Eduardo  
Representante Legal



CPA. Jorge Gutiérrez Vera  
Contador General

---

CPA. Gutiérrez Vera Jorge  
Contador General

**INMOBILIARIA RICACHON S. A.**

**ESTADO DE RESULTADO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

	<b>Notas</b>	<b>2017 (en U.S. dólares)</b>	<b>2016</b>
INGRESOS	10	7.200	19.200
Gastos de administración	11	(12.521)	(12.084)
Gastos financieros	11	<u>(36)</u>	<u>(60)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(5.357)	7.056
Impuesto a la renta corriente		-	(1.556)
UTILIDAD DEL AÑO	7	(5.357)	5.500

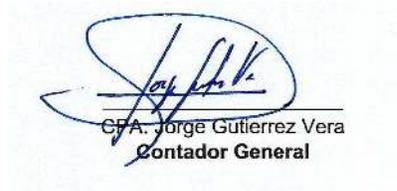
Ver notas a los estados financieros



Eduardo García Villacreses  
Representante Legal  
C.C: 0911257103

---

García Villacreses Eduardo  
Representante Legal



CPA. Jorge Gutiérrez Vera  
Contador General

---

CPA. Gutiérrez Vera Jorge  
Contador General

**INMOBILIARA RICACHON S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

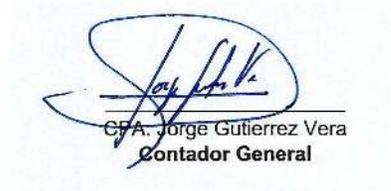
	<b>Capital Social</b>	<b>Reservas</b>	<b>Superávit por valuación (en U.S. dólares)</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldos al 1 de enero de 2016	2.000	7.042	970.448	171.723	1.151.213
Utilidad del año				5.500	5.500
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2.000	7.042	970.448	177.223	1.156.713
Pérdida del año				(5.357)	(5.357)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2.000	7.042	970.448	171.866	1.151.356

Ver notas a los estados financieros



Eduardo García Villacreses  
Representante Legal  
C.C: 0911257103

García Villacreses Eduardo  
Representante Legal



CPA. Jorge Gutiérrez Vera  
Contador General

CPA. Gutiérrez Vera Jorge  
Contador General

**INMOBILIARIA RICACHON S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	Notas	Diciembre, 31	
		2017	2016
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN)			
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		9.544	19.200
Pagos a proveedores y a empleados		(8.418)	(6.073)
Intereses pagados		(36)	-
Impuesto a la renta		<u>(1.556)</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de operación		(466)	13.127
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN)			
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Incremento en préstamos		466	-
Otras entradas (salidas) de efectivo		<u>-</u>	<u>(13.486)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado) en actividades de financiamiento		<u>466</u>	<u>(13.486)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento (disminución) neto en efectivo y bancos		-	(359)
Saldos al comienzo del año		<u>129</u>	<u>488</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	129	<u>129</u>

Ver notas a los estados financieros



Eduardo García Villacreses  
Representante Legal

García Villacreses Eduardo  
Representante Legal

CPA. Jorge Gutiérrez Vera  
Contador General

CPA. Gutiérrez Vera Jorge  
Contador General

## INMOBILIARIA RICACHON S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

---

#### 1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Ricachon S.A. es una compañía constituida el 13 de noviembre del 1984 en la ciudad de Guayaquil, y la actividad desarrollada durante el 2017 consistió en el arrendamiento de bienes inmuebles.

La información contenida en estos estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### 2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

**2.1 Declaración de cumplimiento:** Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

**2.2 Moneda funcional:** La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Bases de preparación:** Los estados financieros de Inmobiliaria Ricachon S.A. han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades que son medidas a su valor razonable, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

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

**2.4 Efectivo y bancos:** Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

#### 2.5 Propiedades y equipos

**2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento:** Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

### **2.5.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación:**

Después del reconocimiento inicial los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Cualquier aumento en la revaluación de estos activos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos activos es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de los activos antes mencionados incluido en el patrimonio es transferido directamente a resultados acumulados, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la compañía. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades y equipo sobre el impuesto a la renta diferido, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

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

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

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

**2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos:** La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.6 Impuestos:** El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.6.1 Impuesto corriente:** El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.6.2 Impuestos diferidos:** El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

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

**2.7 Provisiones:** Las provisiones se reconocen cuando se tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.8 Arrendamientos:** Los arrendamientos se clasifican como operativos, a menos que en los términos del arrendamiento se transfieran sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

**2.8.1 La Compañía como arrendadora:** El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

**2.9 Reconocimiento de ingresos:** Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

**2.9.1 Ingresos por alquileres:** La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.8.1.

**2.10 Costos y gastos:** Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

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

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

**2.12 Activos financieros:** Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

**2.12.1 Cuentas por cobrar comerciales:** Las cuentas por cobrar comerciales son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo

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

**2.13.1 Cuentas por pagar comerciales:** Las cuentas por pagar comerciales son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

**2.14 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Durante el año en curso, la Compañía ha evaluado la aplicación de las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

**Modificaciones a la NIC 7 Iniciativa de Revelación**

Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

Los pasivos de la Compañía provenientes de actividades de financiación consisten en cuentas por pagar a largo plazo, sin embargo, durante al año 2017 no han existido movimientos, por lo que la aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

**Modificaciones a la NIC 12 Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas**

Las enmiendas aclaran cómo una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía ya que la Administración evalúa la suficiencia de las ganancias fiscales futuras de una manera que es consistente con estas modificaciones.

**2.15 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aun no efectivas:** La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son efectivas:

<b><u>NIIF</u></b>	<b><u>Título</u></b>	<b><u>Efectiva a partir de períodos que inician en o después de</u></b>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIC 12 y NIC 23	Enero 1, 2019

#### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, para incluir entre otros aspectos requerimientos de deterioro para activos financieros.

#### **Los requisitos claves de la NIIF 9:**

La NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía

## **NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios.

Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el “control” de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía

## **NIIF 16: Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

La NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier

remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

### **CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias**

Esta Interpretación aclara como aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre.

Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía

### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 – 2017**

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la, NIC 12 y NIC 23, que aun no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

NIC 12 Impuesto a las Ganancias: clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.

NIC 23 Costos de Financiamiento: clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 Estimación de vidas útiles de edificio:** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la nota 2.5.3

**3.2 Impuesto a la renta diferido:** La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Se estima que los efectos determinados por la Gerencia no serán recuperados en el futuro, es por ello que la Compañía ha considerado no registrar dichos efectos.

### 4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene una cuenta por cobrar con su relacionada La Parrilla del Ñato, el cual asciende a US\$ 192.819 (US\$ 195.162 en el año 2016), el cual no genera intereses ni tiene fecha de vencimiento establecido.

### 5. PROPIEDADES

Un resumen de propiedades y equipos es como sigue:

	<b>Diciembre, 31</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
	<b>(en U.S. dólares)</b>	
Costo y valuación	1.054.101	1.054.101
Depreciación acumulada	<u>(23.759)</u>	<u>(19.685)</u>
Total	1.030.342	1.034.416
<i>Clasificación:</i>		
Terrenos	831.896	831.896
Edificios	<u>198.446</u>	<u>202.520</u>
Total	1.030.342	1.034.416

### 6. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar comerciales y otros es como sigue:

	Diciembre, 31	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<b>Cuentas por pagar comerciales:</b>		
Proveedores	13.920	14.926
Otros	<u>56.655</u>	<u>56.655</u>
Total	70.575	71.581

## 7. IMPUESTOS

**7.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes:** Un resumen es como sigue:

	Diciembre, 31	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Impuestos retenidos en la fuente de renta	576	58
Impuestos retenidos del IVA	50	1.536
IVA pagado	<u>24</u>	<u>1</u>
Total	650	1.595
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Retenciones por pagar de IVA	96	84
Retenciones por pagar de impuesto a la renta	80	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>-</u>	<u>1.556</u>
Total	176	1.640

**7.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente:** Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Diciembre, 31	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Utilidad (Pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	(5.367)	5.500
Gastos no deducibles	<u>4.738</u>	<u>1.573</u>
Utilidad gravable	(629)	7.073
Impuesto a la renta causado 22% (1)	-	1.556
Impuesto a la renta causado 25% (1)	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	-	1.556

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del

50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.

La Compañía durante el año 2017, no generó un impuesto causado en razón a que obtuvo una pérdida tributaria, razón por la cual el anticipo de impuesto a la renta debió constuirse como gasto del año; sin embargo la Compañía al mantener ingresos por debajo de los US\$ 500 mil, se acogió al Decreto Ejecutivo 210 publicado el 7 de diciembre de 2017 en el Suplemento del Registro Oficial No. 135, en donde establece la rebaja del 100% del pago del saldo del Anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para las compañías, cuyos ingresos brutos sean iguales o menores a quinientos mil (US\$ 500.000) dólares de los Estados Unidos de América.

En base a lo descrito anteriormente, la Compañía no generó un gasto por impuesto a la renta en el año 2017.

### **7.3 Aspectos tributarios:**

El 29 de diciembre de 2017 se emitió la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. A continuación, se detallan ciertos incentivos y reformas de carácter tributario establecidas en dicha Ley:

- Se agrega como gasto deducible los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no del impuesto a la renta.
- Se incrementa la tarifa general del impuesto a la renta de sociedades del 22% al 25%.
- La tarifa del impuesto a la renta se incrementa en 3 puntos porcentuales (28%) para las sociedades que cuenten con 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 aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento. Estas tarifas aplicarán cuando se incumpla la obligación de reportar la participación de los accionistas, socios, partícipes, constituyente, beneficiarios o similares.
- En caso de que una sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal en el Ecuador y, que por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, el deber de informar se entenderá cumplido si es que la sociedad informante demuestra que dicha persona natural es el beneficiario efectivo.
- La exención del impuesto a la renta por 10 años sobre los dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP);

así como la deducibilidad de gasto de los pagos originados en financiamiento externo a instituciones financieras del exterior o a entidades no financieras especializadas calificadas por la Superintendencia de Bancos, no será aplicable cuando el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o en regímenes fiscales preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos por el Comité de Política Tributaria en cuanto a segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

- Se mantiene el crédito tributario del impuesto a la renta causado de las sociedades locales a favor de sus accionistas, socios o partícipes, cuando éstos sean sucursales de sociedades extranjeras, sociedades constituidas en el exterior o personas naturales sin residencia en el Ecuador.
- Las sociedades, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y personas naturales obligadas a llevar contabilidad, no considerarán en el cálculo del anticipo de impuesto a la renta (AIR), exclusivamente en el rubro de costos y gastos (afectados con el 0,2%), los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneraciones, y el aporte patronal al IESS.
- Se mantiene el derecho a solicitar la devolución o exoneración del Anticipo de Impuesto a la Renta. El SRI podrá imponer una sanción del 200% sobre el monto indebidamente devuelto al contribuyente por concepto de AIR, si al realizar una verificación o si posteriormente el SRI determina indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.
- Para efecto del cálculo del AIR se excluirá de los rubros correspondientes a activos (afectados con el 0,4%), costos y gastos deducibles de impuesto a la renta (afectados con el 0,2%) y patrimonio (afectado con el 0,2%), cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios, eliminando con ello los gastos por mejora de la masa salarial.
- La bancarización es obligatoria a partir de los pagos de US\$1 mil para efecto de la deducibilidad del costo y gasto, así como para el derecho a crédito tributario del IVA.
- Los sujetos pasivos que no declaren al SRI la información sobre su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa equivalente al 1% del valor total de sus activos o ingresos, el valor que sea mayor, por el mes o fracción de mes de retraso, sin que supere el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

**7.4 Precios de Transferencia:** De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

## 8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**8.1 Gestión de riesgos financieros:** En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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

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

**8.1.1 Riesgo en las tasas de interés:** La compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés. Sin embargo, este riesgo es manejado por la compañía a través de la cancelación oportuna a proveedores, productores y manteniendo saldos por pagar a empresas Relacionadas.

**8.1.2 Riesgo de crédito:** El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la compañía. La compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes relacionadas, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

**8.2 Categorías de instrumentos financieros:** El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es como sigue:

	Diciembre, 31	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<b>Activos financieros:</b>		
Efectivo	129	129
Cuentas por cobrar	<u>192.819</u>	<u>195.162</u>
Total	192.948	195.291
<b>Pasivos financieros:</b>		
Cuentas por pagar	70.575	71.581

## 9. PATRIMONIO

**9.1 Capital Social:** El capital social autorizado consiste de 2.000 acciones de US\$1,00 valor nominal unitario al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

**9.2 Reserva Legal:** La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

## 10. INGRESOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	2017 (en U.S. dólares)	2016
Arriendo de bienes inmuebles	7.200	19.200

## 11. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	2017 (en U.S. dólares)	2016
Gasto de administración y mantenimiento	12.521	13.640
Gastos financieros	<u>36</u>	<u>60</u>
Total	12.557	13.700

Un detalle de costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	2017 (en U.S. dólares)	2016
Gastos de depreciación	4.073	4.073
Agua potable	3.173	2.319
Permisos de superintendencia de compañías	1.957	293
Superintendencia de compañías	1.010	1.001
Asesoría y honorario	800	1.200
Impuesto predial	675	675
Otros gastos	665	16
Legales	117	37
Gastos financieros	36	60
Suministros de oficina	29	31
Mantenimiento del local	12	-
Contribuciones varias	10	1.729
Contribución solidaria	<u>-</u>	<u>710</u>
Total	12.557	12.144

## **12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 11 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia en marzo 7 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la junta de Accionistas sin modificaciones.