RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes	1-5
Estados de situación financiera	6-7
Estado de resultado integrales	8
Estado de flujos de efectivo	9
Estados de cambios en el patrimonio	10
Notas a los estados financieros	11-27

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF para Pymes	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.
Compañía	-	RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.

Guayaquil, 15 de marzo del 2019

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la Compañía RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pymes.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

A los Accionistas de
INMOBILIARIA MOROVESA S.A.
Guayaquil, 15 de marzo del 2019

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellas, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2018. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado de estos asuntos.

Asuntos significativos	Como enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría
Propiedades en bienes inmuebles La Compañía es la propietaria de un terreno y edificio, los cuales están destinados al arrendamiento a una Compañía relacionada, cuya retribución representa la principal fuente de ingresos. La existencia y la valuación razonable de estos activos depende del monitoreo permanente por parte de la Administración. Al 31 de diciembre de 2018, el valor en libros de estos activos asciende a US$802 mil que representa el 61% del total de los activos de la Compañía. Por lo tanto, consideramos esta situación como un asunto clave de auditoría.	Nuestros procedimientos de auditoría: • Revisión de documentación física para corroborar la pertenencia de los bienes inmuebles a favor de la Compañía. • Mediante revisión de la documentación corroboramos el valor de los bienes inmuebles, para determinar que corresponde a su valor razonable. • Evaluamos la razonabilidad de los cargos por depreciación mediante el recálculo de depreciación anual de las edificaciones.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de la evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha al menos que la Administración

tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la

evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A., se emite por separado.

A los Accionistas de
INMOBILIARIA MOROVESA S.A.
Guayaquil, 15 de marzo del 2019

Informe sobre el cumplimiento de las normas de PLAF

Nuestro informe de procedimientos previamente convenidos para la revisión de las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del Terrorismo y Otros delitos provenientes de actividades ilícitas, se emite por separado.

Auditing & taxes

Guayaquil, Marzo 15 del 2019
SC-RNAE-2 No. 769

CPA. Omar Calderón Ávila

Socio
Registro 29124

RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(expresado en dólares)

			2018	2017
ACTIVO	**Notas**			
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y sus Equivalentes	C		312,356	225,164
Cuentas por Cobrar	D		69,713	233,464
Gastos Anticipados	E		26,677	25,367
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		$	**408,746**	**483,995**
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad, Planta y Equipos	F		1,105,755	1,133,859
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE			**1,105,755**	**1,133,859**
TOTAL ACTIVO		$	**1,514,501**	**1,617,854**

Ver notas a los estados financieros

ALFREDO ECHEVERRÍA
Representante Legal

DORIS PAGUAY
Contadora

RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(expresado en dólares)

PASIVO Y PATRIMONIO	**Notas**		**2018**	**2017**
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por Pagar	G		799,873	1,108,791
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		$	**799,873**	**1,108,791**
TOTAL PASIVO		$	**799,873**	**1,108,791**
PATRIMONIO				
Capital Social			20,000	20,000
Reserva Legal	H		5,000	5,000
Resultados Acumulados	H		484,062	275,273
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio			205,566	208,789
TOTAL PATRIMONIO		$	**714,628**	**509,062**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		$	**1,514,501**	**1,617,854**

Ver notas a los estados financieros

ALFREDO ECHEVERRÍA
Representante Legal

DORIS PAGUAY
Contadora

RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(expresado en dólares)

	Notas		2018	2017
INGRESOS				
Ventas			442,130	420,000
(-) Costos de Ventas			20,332	-
UTILIDAD BRUTA		$	**421,798**	**420,000**
EGRESOS				
Gastos Administrativos			157,703	152,131
Gastos Financieros			90	55
TOTAL EGRESOS		$	**157,793**	**152,186**
UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		$	**264,005**	**267,814**
Impuesto a la Renta	J		58,439	59,025
UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO			**205,566**	**208,789**

Ver notas a los estados financieros

ALFREDO ECHEVERRÍA
Representante Legal

DORIS PAGUAY
Contadora

RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(expresado en dólares)

		2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad Neta	$	205,566
Ajustes para conciliar la Utilidad con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:		
Depreciaciones, Provisiones, Amortizaciones		98,408
Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo		**303,974**
CAPITAL DE TRABAJO		**-175,873**
Aumento en Cuentas para Cobrar		134,356
Aumento en Gastos Anticipados		-1,311
Aumento ó Disminución en Cuentas por Pagar		-308,919
Efectivo neto de operación		**128,101**
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Aumento Capital Social		-
Efectivo neto de financiamiento		**-**
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de Propiedad Planta y Equipos		-40,909
Efectivo neto de inversión		**(40,909)**
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento Neto de Efectivo y sus Equivalentes durante el periodo		87,192
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período		225,164
Efectivo y sus equivalentes al final del período		**312,356** $

ALFREDO ECHEVERRÍA
Representante Legal

DORIS PAGUAY
Contadora

OVS
(9)

RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(expresado en dólares)

		Capital Suscrito y Pagado	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL 31/12/2017		20,000	5,000	275,273	208,789	509,062
Transferencia		-	-	208,789	-208,789	-0
Resultado del ejercicio		-	-	-	264,005	264,005
Impuesto a la Renta		-	-	-	-58,439	-58,439
Dividendos		-	-	-	-	-
SALDO AL 31/12/2018	$	20,000	5,000	484,062	205,566	714,628

ALFREDO ECHEVERRÍA
Representante Legal

DORIS PAGUAY
Contadora

A. INFORMACIÓN GENERAL

RULIMASA fue constituida en la ciudad de Guayaquil e inició actividades en septiembre 17 del 1985, bajo la razón social "RULIMANES DEL ECUADOR RULIMASA S.A.". La actividad principal de la Compañía es de actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La actividad de la Compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

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

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos el 28 de febrero del 2019 con la autorización del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF para Pymes vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

Base de preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para Pymes requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

Activos y pasivos financieros

Clasificación

La Compañía, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros al costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados".

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene activos financieros en las categorías de "activos financieros a costo amortizado" y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registros los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por préstamos para su operatividad de bienes muebles e inmuebles. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.

(ii) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.

Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha registrado deterioro por pérdidas crediticias esperadas, debido a que no mantiene cuentas por cobrar que excedan el tiempo de crédito otorgado.

Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

Propiedades y equipos

Las propiedades, están registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de las propiedades y equipos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Edificios	20
Maquinaria y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computaciòn y Software	3
Instalaciones	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, e inversiones en acciones)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por

deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

(ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para Pymes. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

(i) las diferencias temporarias deducibles;
(ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
(iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para Pymes.

Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen cuando: (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de los contratos de alquiler en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

No existen componentes de financiamiento significativo dado que se realizan a un plazo de crédito de 30 días, lo cual es considerado consistente con las prácticas locales.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la alquiler hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

(i) Ingreso por alquiler: Los ingresos provenientes de servicios por alquiler de sus bienes muebles e inmuebles, correspondientes a contratos a precios fijos, que se reconocen en el período en el que se estipulan.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la técnica contable de acumulación (devengo) en la Sección 3 "Presentación de Estados Financieros".

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Compañía dispone de una organización administrada por el Presidente, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge las inversiones a valor razonable. Las inversiones a tasas variables exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, activos financieros a valor razonable y cuentas por cobrar otras.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones al menos AA y en títulos valores en sociedades con calificaciones de al menos AA.

(c) Riesgo de liquidez

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de flujo a corto, mediano y largo plazo.

Para efectos de aplacamiento del riesgo de liquidez, la Compañía cuenta con un presupuesto de flujo de caja, el cual se revisa mensualmente, y empareja las inversiones en activos financieros de tal forma que el flujo proveniente de éstas cumpla con los requerimientos de pago. El portafolio de inversiones de la Compañía está conformado por instrumentos con características de liquidación inmediata, en el evento de así necesitarse.

(d) Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual. La Compañía tiene pasivos financieros significativos que financia sus inversiones en inmuebles.

ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18		SALDO AL 31-12-17
EFECTIVO Y EQUIVALENTES			
CAJA	0.00		10,000.00
BANCOS	312,356.36	C.1	215,164.42
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	**312,356.36**		**225,164.42**

Incluye depósitos en los Bancos el cual son de libre disponibilidad.

C.1 El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
BANCOS		
Produbanco	286,040.57	188,848.63
Internacional	26,315.79	26,315.79
TOTAL EFECTIVO EN BANCOS	**312,356.36**	**215,164.42**

D. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR COBRAR		
CLIENTES		
Cliente Locales	19,484.67	0.00
TOTAL CLIENTES	**19,484.67**	**0.00**

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR COBRAR		
ANTICIPO PROVEEDORES		
Estudio Jurídico Counselor Cia.	80.40	80.40
Compañía de Seguros Ecuatoriano	352.12	0.00
Morejon Salazar Maria	7,900.00	0.00
Yolanda Calo Chiliquinga	7,500.00	0.00
Sandra Puente Narvaez	4,000.00	0.00
Lopez Carvajal Ivan	2,500.00	0.00
Unidad Judicial Civil	4,000.00	0.00
Arquitecto Guayasamin	21,055.00	11,750.00
TOTAL ANTICIPO PROVEEDORES	**47,387.52**	**11,830.40**
CRÉDITO TRIBUTARIO IMPTO. RTA.		
Crédito por Retenciones	0.00	30,000.00
Iva Pagado en Compras	2,840.35	2,404.55
Crédito por Retenciones del IVA	0.00	189,228.69
TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO	**2,840.35**	**221,633.24**
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	**69,712.54**	**233,463.64**

E. GASTOS ANTICIPADOS

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
GASTOS ANTICIPADOS		
Seguros Pagados por Anticipado	26,677.31	25,366.71
TOTAL GASTOS ANTICIPADOS	**26,677.31**	**25,366.71** R

F. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de las propiedades, se presentan a continuación:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS		
Terrenos	287,604.70	287,604.70
Edificios	638,171.72	638,171.72
Equipos Electrónicos	2,113.40	1,502.68
Equipos de Oficina	6,340.92	6,340.92
Muebles y Enseres	34,336.50	34,336.50
Vehículos	209,083.33	209,083.33
Construcciones en curso	167,784.62	127,486.60
	1,345,435.19	**1,304,526.45**
(-) Depreciación Acumulada	-239,680.28	-170,667.71
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	**1,105,754.91**	**1,133,858.74**

G. CUENTAS POR PAGAR

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR PAGAR		
PROVEEDORES		
Proveedores Nacionales	27,289.50	843.49
Proveedores Extranjeros	36,797.54	36,797.54
Deterioro de Pasivos Financieros	0.00	0.00
TOTAL DE PROVEEDORES	**64,087.04**	**37,641.03**
RELACIONADAS		
Préstamos de Socios	251,418.88	514,944.93
Gralimanes	707.57	707.57
Hivimar	439,946.53	477,826.05
TOTAL DE RELACIONADAS	**692,072.98**	**993,478.55**
PROVISIONES		
Auditoria Externa	750.00	725.00
TOTAL DE PROVISIONES	**750.00**	**725.00**

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR PAGAR		
SRI		
Isd por Pagar	1,843.33	1,843.33
Retención Fuente I. Renta por Pagar	0.00	54.38
Retención IVA	0.00	24.00
Servicios de Rentas Internas	502.08	0.00
Impuesto a la Renta	24,617.30	59,024.97
TOTAL DE SRI	**26,962.71**	**60,946.68**
OTRAS POR PAGAR		
Otras por pagar	16,000.00	16,000.00
TOTAL DE OTRAS POR PAGAR	**16,000.00**	**16,000.00**
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	**799,872.73**	**1,108,791.26**

H. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

Corresponde a apropiaciones de las utilidades anuales, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

Resultados Acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades/pérdidas se mantienen en Resultados acumulados y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

I. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el período que culmina al 31 de diciembre del 2018 se presentan las siguientes transacciones que se produjeron con partes relacionadas:

A continuación corresponden a saldos en pasivos con partes relacionadas:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS		
Préstamos de Socios	251,418.88	514,944.93
Gralimanes	707.57	707.57
Hivimar	439,946.53	477,826.05
TOTAL DE RELACIONADAS	**692,072.98**	**993,478.55**

J. IMPUESTOS

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2018 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

DESCRIPCIÓN	SALDO AL 31-12-18
UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE	264,005.10
(+) Gastos no deducibles locales	1,626.54
UTILIDAD (PÉRDIDA) GRAVABLE	**265,631.64**
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	**58,438.96**
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	33,821.66
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	**24,617.30**

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta para las pequeñas empresas del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Otros asuntos

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" El 21 de agosto del 2018

se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo

- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.

- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.

- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.

  - Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.

- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

"Código del Trabajo": El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

"Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del

sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US$5.000 a US$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

K. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

****