



AUDITORES INDEPENDIENTES S.A.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

### INMOBILIARIA JIMPARE S. A.

INMOBILIARIA JIMPARE S. A.

#### Informe de los Auditores Independientes

Junto con los respectivos Estados Financieros separados auditados  
Por el año terminado el 31 de diciembre del 2018

Opinión

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de INMOBILIARIA JIMPARE S. A., que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes datos separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, en base a las respectivas notas e los estados financieros separados que anteceden en términos de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos contables, la situación financiera de INMOBILIARIA JIMPARE 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 conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Empresas y Mediana Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se detalla más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados". Hemos realizado procedimientos de INMOBILIARIA JIMPARE S. A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IFESIA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido los demás requisitos éticos de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### Efecto - Déficit acumulado

Como se muestra en la nota 13 de los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía presenta un déficit acumulado de US\$106.205 y US\$11.851, respectivamente. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta materia.

#### Responsabilidad de la administración y de los directivos del gobierno de la Compañía por los Estados Financieros Separados

La responsabilidad de preparación de la información y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Empresas y Mediana Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas de

**INMOBILIARIA JIMPARE S. A.**

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

#### *Opinión*

Hemos auditado los estados financieros separados que se adjuntan de **INMOBILIARIA JIMPARE S. A.**, que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las respectivas notas a los estados financieros separados que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros separados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA JIMPARE 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 conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### *Fundamento de la opinión*

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros separados*". Somos auditores independientes de **INMOBILIARIA JIMPARE 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) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionarnos una base para nuestra opinión.

#### *Énfasis – Déficit acumulado*

Como se menciona en la nota 13 de los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía presenta un déficit acumulado de US\$106.605 y US\$11.881, respectivamente. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

#### *Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros Separados*

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas

Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros separados, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

#### *Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Separados*

Los objetivos de la auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya la respectiva opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros separados.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros separados, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden

generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

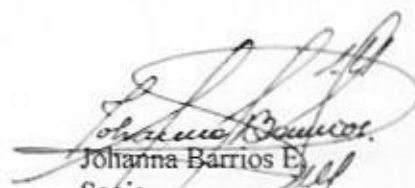
- Las conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción, así como el informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades de INMOBILIARIA JIMPARE S. A. por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, se emiten por separado.

*AuditBusiness S.A.*  
No. de Registro de la  
Superintendencia de  
Compañías: SC-RNAE-2-713

  
Johanna Barrios E.  
Socia

Mayo 28, 2019

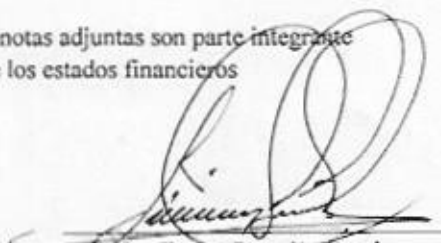
Guayaquil, Ecuador

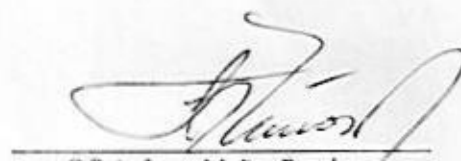
**INMOBILIARIA JIMPARE S. A.**  
(Guayaquil - Ecuador)

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
(Expresado en US\$, sin centavos)

|                                     | <u>Notas</u> | <u>31-12-2018</u>     | <u>31-12-2017</u> |
|-------------------------------------|--------------|-----------------------|-------------------|
| <b><u>Activos</u></b>               |              |                       |                   |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>          |              |                       |                   |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 5            | US\$ 872              | 323               |
| Cuentas por cobrar                  | 6            | 13.409                | 191.126           |
| Gastos pagados por anticipado       |              | 3.144                 | 0                 |
| Total activo corriente              |              | <u>17.425</u>         | <u>191.449</u>    |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>       |              |                       |                   |
| Propiedades y vehículos, neto       | 7            | 724.491               | 539.526           |
| Inversiones a largo plazo           | 8            | 130.224               | 168.152           |
| Cuentas por cobrar a largo plazo    | 4            | 339.313               | 379.661           |
| Total activo no corriente           |              | <u>1.194.028</u>      | <u>1.087.339</u>  |
| Total Activos                       |              | <u>US\$ 1.211.453</u> | <u>1.278.788</u>  |
| <b><u>Pasivos y Patrimonio</u></b>  |              |                       |                   |
| <b>PASIVOS CORRIENTES-</b>          |              |                       |                   |
| Cuentas por pagar                   | 9            | US\$ 3.162            | 88.428            |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES-</b>       |              |                       |                   |
| Relacionadas                        | 4            | 555.506               | 466.340           |
| Total pasivos                       |              | <u>558.668</u>        | <u>554.768</u>    |
| <b>PATRIMONIO</b>                   |              |                       |                   |
| Capital social                      | 13           | 6.000                 | 6.000             |
| Resultados acumulados               | 14           | 646.785               | 718.020           |
| Total patrimonio                    |              | <u>652.785</u>        | <u>724.020</u>    |
| Total Pasivos y Patrimonio          |              | <u>US\$ 1.211.453</u> | <u>1.278.788</u>  |

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los estados financieros

  
Dr. Jimmy Pazmiño Pareja  
Gerente General

  
C.P.A. Jorge Muñoz Panchana  
Contador General

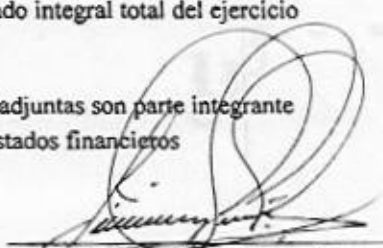
**INMOBILIARIA JIMPARÉ S. A.**  
(Guayaquil - Ecuador)

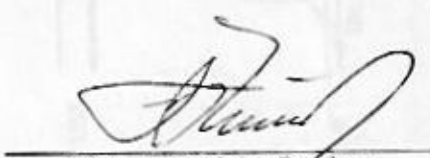
**ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
(Expresado en US\$, sin centavos)

|                                        | <u>Notas</u> | <u>31-12-2018</u> | <u>31-12-2017</u> |
|----------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| Ingresos                               | 10           | US\$ 12.074       | 8.249             |
| Gastos de operación-                   |              |                   |                   |
| Gastos de administración               | 11           | 83.870            | 37.770            |
| Pérdida operacional                    |              | -71.796           | -29.521           |
| Otros ingresos (egresos):              |              |                   |                   |
| Valor patrimonial proporcional         | 8            | -37.928           | 194               |
| Otros ingresos (egresos), neto         |              | 15.000            | 0                 |
| Total otros ingresos (egresos), neto   |              | -22.928           | 194               |
| Pérdida antes del impuesto a la renta  |              | -94.724           | -29.327           |
| Impuesto a la renta                    | 12           | 0                 | 6.043             |
| Resultado integral total del ejercicio |              | US\$ -94.724      | -35.370           |

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los estados financieros

  
Dr. Jimmy Pazmiño Pareja  
Gerente General

  
C.P.A. Jorge Muñoz Panchana  
Contador General

INMOBILIARIA JIMPAR S. A.  
(Guayaquil - Ecuador)

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
(Expresado en US\$, sin centavos)

6

|                                                          | Nota | US\$ | Resultados acumulados |                    |                                    |                     | Total   |
|----------------------------------------------------------|------|------|-----------------------|--------------------|------------------------------------|---------------------|---------|
|                                                          |      |      | Capital social        | Reserva de capital | Aplicación primera vez de las NIIF | Pérdidas acumuladas |         |
| Saldo al 31 de diciembre del 2016                        |      |      | 6.000                 | 721.550            | 75.623                             | -43.783             | 759.390 |
| Absorción de pérdidas de años anteriores                 | 14   |      | 0                     | -43.783            | 0                                  | 43.783              | 0       |
| Resultado integral total del ejercicio                   |      |      | 0                     | 0                  | 0                                  | -35.370             | -35.370 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2017, previamente informado |      |      | 6.000                 | 677.767            | 75.623                             | -35.370             | 724.020 |
| Ajustes de años anteriores                               | 14   |      | 0                     | 0                  | 0                                  | 23.489              | 23.489  |
| Saldo al 31 de diciembre del 2017, ajustado              |      |      | 6.000                 | 677.767            | 75.623                             | -11.881             | 747.509 |
| Resultado integral total del ejercicio                   |      |      | 0                     | 0                  | 0                                  | -94.724             | -94.724 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2018                        |      | US\$ | 6.000                 | 677.767            | 75.623                             | -106.605            | 652.785 |

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los estados financieros



Dr. Jimmy Pazmiño Pareja  
Gerente General



C.P.A. Jorge Muñoz Panchana  
Contador General

**INMOBILIARIA JIMPARE S. A.**  
(Guayaquil - Ecuador)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
(Expresado en US\$, sin centavos)

| <u>Aumento en efectivo y equivalentes de efectivo</u>              | <u>31-12-2018</u> | <u>31-12-2017</u> |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Flujos de efectivo de las actividades de operación:                |                   |                   |
| Efectivo recibido de clientes                                      | US\$ 12.074       | 9.741             |
| Efectivo pagado a proveedores                                      | -126.934          | -8.044            |
| Impuesto a la renta pagado                                         | -730              | -6.427            |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación            | -115.590          | -4.730            |
| Flujos de efectivo de las actividades de inversión:                |                   |                   |
| Venta de vehículo                                                  | 15.000            | 0                 |
| Adquisición de vehículo                                            | -16.134           | -20.000           |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión            | -1.134            | -20.000           |
| Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento-           |                   |                   |
| Aumento en partes relacionadas                                     | 117.273           | 24.499            |
| Aumento (Disminución) neta del efectivo y equivalentes de efectivo | 549               | -231              |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año              | 323               | 554               |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año               | US\$ 872          | 323               |

PASAN .....

**INMOBILIARIA JIMPARE S. A.**  
(Guayaquil - Ecuador)

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

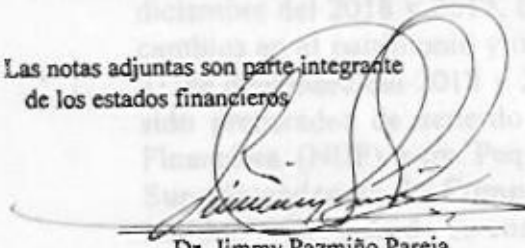
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
(Expresado en US\$, sin centavos)

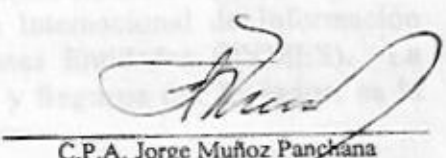
**VIENEN .....**

Conciliación de la pérdida del ejercicio con el efectivo y equivalentes de efectivo neto utilizado en las actividades de operación

|                                                                                                                                             | 31-12-2018           | 31-12-2017    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|---------------|
| Pérdida del ejercicio                                                                                                                       | US\$ -94.724         | -35.370       |
| Partidas de conciliación entre la pérdida del ejercicio y el efectivo y equivalentes de efectivo utilizado en las actividades de operación: |                      |               |
| Depreciación                                                                                                                                | 34.291               | 24.058        |
| Utilidad en venta de vehículo                                                                                                               | -15.000              | 0             |
| Baja de crédito tributario de impuesto a la renta                                                                                           | 0                    | 117           |
| Ajuste - valor patrimonial proporcional                                                                                                     | 37.928               | -194          |
| Ajuste de activos                                                                                                                           | 658                  | 0             |
|                                                                                                                                             | <u>57.877</u>        | <u>23.981</u> |
| Cambios en activos y pasivos:                                                                                                               |                      |               |
| Disminución en cuentas por cobrar clientes                                                                                                  | 0                    | 1.492         |
| (Aumento) Disminución en otras cuentas por cobrar                                                                                           | -2.244               | 315           |
| Aumento en gastos pagados por anticipado                                                                                                    | -3.144               | 0             |
| Aumento (Disminución) en cuentas por pagar comerciales                                                                                      | -73.445              | 4.854         |
| Aumento (Disminución) en otras cuentas por pagar                                                                                            | 90                   | -2            |
| Total cambios en activos y pasivos                                                                                                          | <u>-78.743</u>       | <u>6.659</u>  |
| Efectivo neto utilizado en las actividades de operación                                                                                     | US\$ <u>-115.590</u> | <u>-4.730</u> |

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

  
Dr. Jimmy Pazmiño Pareja  
Gerente General

  
C.P.A. Jorge Muñoz Panchana  
Contador General

**INMOBILIARIA JIMPARE S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS**

Por los años terminados al  
31 de diciembre del 2018 y 2017  
(expresados en US\$, sin centavos)

**1. Operaciones**

**INMOBILIARIA JIMPARE S. A.**, se constituyó el 26 de julio de 1985 en Guayaquil, República del Ecuador, e inscrita en el Registrador Mercantil 29 de abril de 1.986 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal consiste en la adquisición y beneficio de bienes raíces.

**2. Políticas contables significativas**

Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES).

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Sección 35, estas políticas han sido definidas en función de la NIIF para las PYMES, vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

**a) Bases de presentación**

Los estados financieros separados de **INMOBILIARIA JIMPARE S. A.** comprenden los estados separados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados separados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017. Estos estados financieros separados han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES). La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; es la entidad encargada de su control y vigilancia.

**b) Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros separados comprende el saldo en bancos, sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

**c) Gastos anticipados**

Corresponde a seguros pagados por anticipados, vigentes que no están devengados.

d) Propiedades y vehículos

- Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y vehículos 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.

- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y vehículos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.
- Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y vehículos 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.

En el año 2018, los años y la tasa de depreciación anual de las propiedades y vehículos es la siguiente:

| <u>Activos</u> | <u>Años</u> | <u>Tasas</u> |
|----------------|-------------|--------------|
| Edificio       | 20          | 5%           |
| Vehículos      | 5           | 20%          |

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

e) Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera

que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

f) Inversiones a largo plazo

Corresponden a inversiones en acciones que se registran inicialmente al costo, posteriormente son contabilizadas a Valor Patrimonial Proporcional (VPP).

g) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado corriente y el impuesto diferido.

- Impuesto corriente - El impuesto causado 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 imponderables 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.
- 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 imponderables. 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 solo 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.

- Impuestos corrientes y diferidos - Los 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 (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), 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. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no había registrado ningún efecto por este concepto.

h) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

j) Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

k) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar. 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. Al 31 de diciembre del 2018, tan solo existían:

- Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

#### l) Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

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.

- Cuentas por pagar proveedores, relacionadas y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.
- Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

#### m) Mejoras y modificaciones en la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En la NIIF para las PYMES, una Norma nueva, vigente a partir del 1 de enero de 2017, el IASB (siglas en inglés de Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad) ha realizado modificaciones limitadas a las referidas.

Con la excepción de las tres modificaciones siguientes, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos, y en muchos casos solo a unas pocas palabras de la Norma:

- (a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo;

- (b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
- (c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permitió su aplicación anticipada.

### 3. Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los presentes estados financieros separados en conformidad con la NIIF para las PYMES 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### 4. Transacciones con partes relacionadas

La Compañía en el curso de sus operaciones ha realizado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

- En el año 2018 la Compañía pagó ciertos valores por cuenta de sus relacionadas Mocoli Islas S. A. y Arboleuca S. A. por un monto de US\$129 y US\$492, respectivamente; y en el año 2017 por cuenta de accionista, por un monto de US\$2.583.
- En el año 2018 y 2017 el accionista y Estudio Jurídico Pazmiño realizaron pagos por cuenta de la Compañía por un monto de US\$67.437 (2018), US\$10.998 (2017) y por US\$8.514 (2018) y US\$5.389 (2017), respectivamente.
- En el año 2017 la Compañía realizó préstamos al Estudio Jurídico Pazmiño por un monto de US\$3.246.
- En el año 2018 y 2017 el accionista otorgó préstamos a la Compañía por un monto de US\$30.200 y US\$20.800, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle de los saldos con compañías y partes relacionadas es el siguiente:

|                                        | US\$    |         |
|----------------------------------------|---------|---------|
|                                        | 2018    | 2017    |
| <b>Activos</b>                         |         |         |
| <b>Corriente</b>                       |         |         |
| Vinueza Restaurante Vinrest Cia. Ltda. | 10.000  | 8.584   |
| Estudio Jurídico Pazmiño               | 0       | 701     |
| Total                                  | 10.000  | 9.285   |
| <b>No Corriente</b>                    |         |         |
| Arboles Ecuatorianos S. A. Arbolecua   | 208.193 | 207.701 |
| Vinueza Restaurante Vinrest Cia. Ltda. | 73.849  | 85.287  |
| Cecilia Vinueza de Pazmiño             | 25.470  | 55.000  |
| Mocoli Islas S. A.                     | 31.801  | 31.673  |
|                                        | 339.313 | 379.661 |
| Total                                  | 349.313 | 388.946 |
| <b>Pasivos</b>                         |         |         |
| <b>No Corriente</b>                    |         |         |
| Ab. Jimmy Pazmiño Pareja               | 546.992 | 466.340 |
| Estudio Jurídico Pazmiño               | 8.514   | 0       |
| Total                                  | 555.506 | 466.340 |

#### 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo lo conforma bancos locales.

#### 6. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, lo conforman las siguientes cuentas:

|                                            | Notas | US\$   |         |
|--------------------------------------------|-------|--------|---------|
|                                            |       | 2018   | 2017    |
| Cientes                                    |       | 0      | 676     |
| Relacionadas                               | 4     | 10.000 | 9.285   |
| Crédito tributario por impuesto a la renta | 12    | 1.114  | 384     |
| Crédito tributario por IVA                 |       | 2.295  | 781     |
| Otras cuentas por cobrar                   |       | 0      | 180.000 |
|                                            |       | 13.409 | 191.126 |

En el 2017, otras cuentas por cobrar correspondía al valor de reserva para futura compra del solar B-1 de la Urbanización Puerto Mocoli, a nombre del Fideicomiso Desarrollo Inmobiliario Mocoli. Dicho solar tiene un área total de aproximadamente 803,70 m<sup>2</sup>. Al 31 de diciembre del 2017, estaba pendiente de cancelar al Fideicomiso por la futura compra de dicho solar el valor de US\$30.000 (nota 9).

## 7. Propiedades y vehículos, neto

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades y vehículos, es como sigue:

|                               | US\$                  |                |                |           |                                         |                       |
|-------------------------------|-----------------------|----------------|----------------|-----------|-----------------------------------------|-----------------------|
|                               | Saldo al<br>31-dic-17 | Adiciones      | Ventas         | Reclasif. | Ajustes años<br>anteriores<br>(nota 13) | Saldo al<br>31-dic-18 |
| <u>Costo:</u>                 |                       |                |                |           |                                         |                       |
| Terreno                       | 294.353               | 179.633        | 0              | 39.971    | 0                                       | 513.957               |
| Edificio                      | 426.373               | 0              | 0              | -39.971   | 0                                       | 386.402               |
| Vehículos                     | 201.370               | 16.134         | -62.560        | 0         | 0                                       | 154.944               |
|                               | <u>922.096</u>        | <u>195.767</u> | <u>-62.560</u> | <u>0</u>  | <u>0</u>                                | <u>1.055.303</u>      |
| Depreciación acumulada        | <u>382.570</u>        | <u>34.291</u>  | <u>-62.560</u> | <u>0</u>  | <u>-23.489</u>                          | <u>330.812</u>        |
| Propiedades y vehículos, neto | <u>539.526</u>        |                |                |           |                                         | <u>724.491</u>        |

|                               | US\$                  |                       |               |                 |                                         |                       |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|-----------------|-----------------------------------------|-----------------------|
|                               | Saldo al<br>31-dic-15 | Saldo al<br>31-dic-16 | Adiciones     | Reclasif.       | Ajustes años<br>anteriores<br>(nota 13) | Saldo al<br>31-dic-17 |
| <u>Costo:</u>                 |                       |                       |               |                 |                                         |                       |
| Terreno                       | 474.353               | 474.353               | 0             | -180.000        | 0                                       | 294.353               |
| Edificio                      | 426.373               | 426.373               | 0             | 0               | 0                                       | 426.373               |
| Vehículos                     | 144.250               | 144.250               | 57.120        | 0               | 0                                       | 201.370               |
|                               | <u>1.044.976</u>      | <u>1.044.976</u>      | <u>57.120</u> | <u>-180.000</u> | <u>0</u>                                | <u>922.096</u>        |
| Depreciación acumulada        | <u>257.407</u>        | <u>257.407</u>        | <u>24.058</u> | <u>0</u>        | <u>101.105</u>                          | <u>382.570</u>        |
| Propiedades y vehículos, neto | <u>787.569</u>        | <u>787.569</u>        |               |                 |                                         | <u>539.526</u>        |

En el 2018, la adición en terreno corresponde a la compra del solar B-1 de la Urbanización Puerto Mocoli, a nombre del Fideicomiso Desarrollo Inmobiliario Mocoli. Dicho solar tiene un área total de aproximadamente 803,70 m2.

En el año 2017, la Compañía compró 1 vehículo a crédito cancelando en dicho año US\$20.000.

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y vehículos del año 2018 y 2017 asciende a US\$34.291 y US\$24.058, respectivamente.

## 8. Inversiones a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de inversiones en acciones a largo plazo, es como sigue:

|                                        |            |                    | US\$                  |                |                       |
|----------------------------------------|------------|--------------------|-----------------------|----------------|-----------------------|
| Compañía                               | %<br>Part. | Patrimonio<br>neto | Saldo al<br>31-dic-17 | Ajuste<br>VPP  | Saldo al<br>31-dic-18 |
| Mocoli Islas S. A.                     | 99,875%    | 159.759            | 159.560               | -35.140        | 124.420               |
| Arboles Ecuatorianos S. A. Arboleuca   | 99,750%    | 800                | 798                   | 0              | 798                   |
| Vinuesa Restaurante Vinrest Cia. Ltda. | 20,000%    | 38.971             | 7.794                 | -2.788         | 5.006                 |
|                                        |            |                    | <u>168.152</u>        | <u>-37.928</u> | <u>130.224</u>        |

| Compañía                               | %       | Patrimonio<br>neto | US\$                  |                       |           |           |               |                                    |                       |
|----------------------------------------|---------|--------------------|-----------------------|-----------------------|-----------|-----------|---------------|------------------------------------|-----------------------|
|                                        |         |                    | Saldo al<br>31-dic-15 | Saldo al<br>31-dic-16 | Adiciones | Reclasif. | Ajuste<br>VPP | Ajustes<br>anteriores<br>(nota 13) | Saldo al<br>31-dic-16 |
| Mocoli Islas S. A.                     | 99,875% | 159.759            | 19.000                | 19.000                | 0         | -18.201   | 0             | 158.761                            | 159.759               |
| Arboles Ecuatorianos S. A. Arboleuca   | 99,750% | 800                | 0                     | 0                     | 798       | 0         | 0             | 0                                  | 798                   |
| Vinuesa Restaurante Vinresi Cia. Ltda. | 20,000% | 38.971             | 160                   | 160                   | 40        | 0         | 194           | 7.400                              | 7.400                 |
|                                        |         |                    | 19.160                | 19.160                | 838       | -18.201   | 194           | 166.161                            | 166.161               |

En el año 2017, la reclasificación por US\$18.201 se realizó a la cuenta por pagar accionistas.

## 9. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, lo conforman las siguientes cuentas:

| Nota                   | US\$         |               |
|------------------------|--------------|---------------|
|                        | 2018         | 2017          |
| <b>Proveedores</b>     |              |               |
| Fideicomiso Desarrollo |              |               |
| Inmobiliario Mocoli    | 6            | 0             |
| Jorge Muñoz Panchana   |              | 2.045         |
| E. Maulme              |              | 0             |
| Varios                 |              | 1.005         |
| <b>Otras</b>           |              |               |
| Impuestos por pagar    | 112          | 22            |
| Otras                  | 0            | 10.000        |
|                        | <u>3.162</u> | <u>88.428</u> |

## 10. Ingresos

Por los años 2018 y 2017, los ingresos se conforman de la siguiente manera:

|                       | US\$          |              |
|-----------------------|---------------|--------------|
|                       | 2018          | 2017         |
| Alquiler de inmuebles | 8.694         | 4.249        |
| Auspicio publicitario | 3.380         | 4.000        |
|                       | <u>12.074</u> | <u>8.249</u> |

## 11. Gastos de administración

Por los años 2018 y 2017, los gastos de administración, se conforman de la siguiente manera:

|                                      | US\$          |               |
|--------------------------------------|---------------|---------------|
|                                      | 2018          | 2017          |
| Depreciación                         | 34.291        | 24.058        |
| Seguros                              | 2.824         | 3.738         |
| Expensas o alicuotas                 | 6.302         | 3.143         |
| Honorarios y servicios profesionales | 4.384         | 2.410         |
| Mantenimiento                        | 8.501         | 2.361         |
| Gastos de IVA                        | 1.053         | 1.079         |
| Impuestos y contribuciones           | 6.375         | 77            |
| Matrículas                           | 3.378         | 0             |
| Trámites mercantiles                 | 11.522        | 0             |
| Intereses y multas                   | 3.586         | 0             |
| Varios                               | 1.654         | 904           |
|                                      | <u>83.870</u> | <u>37.770</u> |

## 12. Impuesto a la renta

### Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Hasta la fecha de revisión de este informe los estados financieros de la Compañía no han sido sujetos a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

### Tasa de impuesto y exoneraciones

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 25% de impuesto a la renta sobre utilidades sujetas a distribución. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa del 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa del 28% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Así también, de conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del

15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Aplica si no tiene accionistas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

### **Anticipo de Impuesto a la Renta**

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

### **Dividendos en efectivo**

Los dividendos que se distribuyan a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del pago de impuesto a la renta. Esta exención no aplica cuando:

- a) El beneficiario efectivo de los dividendos es una persona natural residente en el Ecuador.
- b) Cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

### **Nuevas Reformas**

La Ley orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada el 21 de agosto del 2018 menciona entre otros aspectos importantes los siguientes:

#### **Exoneración de Impuesto a la Renta a sectores prioritarios**

- Las nuevas inversiones productivas en los sectores prioritarios, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, tendrán derecho a la exoneración IR por 12 años.
- Las inversiones realizadas en 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 esta exoneración por 15 años.

#### **Sectores Prioritarios:**

Sector agrícola; producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;  
Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;  
Metalmecánica;  
Petroquímica y oleoquímica;

Farmacéutica;

Turismo, cinematografía y audiovisuales; y, eventos internacionales.- Este beneficio se aplicará en los términos y condiciones previstos en el Reglamento;

Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;

Servicios Logísticos de comercio exterior;

Biotecnología y Software aplicados;

Exportación de servicios, en los términos y condiciones previstos en el Reglamento;

Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea;

Eficiencia energética;

Industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables;

El sector industrial, agroindustrial y agroasociativo, en los términos y condiciones previstos en el Reglamento; y,

Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, que mediante Decreto Ejecutivo determine el Presidente de la República.

#### **Exoneración de Impuesto a la Renta para inversiones en industrias básicas**

Las nuevas inversiones productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas según el COPCI, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Renta por 15 años, y si están en cantones fronterizos serán 5 años adicionales.

El gasto de impuesto a la renta sobre las utilidades, por los ejercicios económicos terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, resulta de lo siguiente:

|                                                               | US\$    |         |
|---------------------------------------------------------------|---------|---------|
|                                                               | 2018    | 2017    |
| Pérdida antes de impuesto a la renta                          | -94.724 | -29.327 |
| Más:                                                          |         |         |
| Gastos no deducibles                                          | 48.523  | 4.103   |
| Menos:                                                        |         |         |
| Efectos por método de participación                           | 0       | -194    |
| Base para impuesto a la renta                                 | -46.201 | -25.418 |
| Impuesto a la renta calculado                                 | 0       | 0       |
| Anticipo de impuesto a la renta                               | 0       | 6.043   |
| Impuesto a la renta causado (Anticipo > IR Calculado)         | 0       | 6.043   |
| Anticipo de impuesto a la renta                               |         | 6.043   |
| Rebaja del 100% del saldo del anticipo de impuesto a la renta |         | 0       |
| Anticipo reducido                                             |         | 6.043   |

El movimiento del impuesto a la renta pagado en exceso por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

|                                            | Nota | US\$  |         |
|--------------------------------------------|------|-------|---------|
|                                            |      | 2018  | 2017    |
| Saldo al inicio del año                    |      | 384   | 15.776  |
| Reclasificación                            |      | 0     | 6.329   |
| Ajustes de años anteriores                 | 13   | 0     | -21.988 |
| Baja de retenciones en la fuente           |      | 0     | -117    |
| Anticipo de impuesto a la renta pagado     |      | 0     | 6.043   |
| Retenciones en la fuente del año           |      | 730   | 384     |
| Impuesto a la renta causado                |      | 0     | -6.043  |
| Total impuesto a la renta pagado en exceso |      | 1.114 | 384     |

### 13. Capital social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social está constituido por 6.000 acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1,00 cada una, totalmente pagadas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la composición accionaria es como sigue:

| Accionistas                     | % de participación | Valor nominal | Capital pagado | Total acciones |
|---------------------------------|--------------------|---------------|----------------|----------------|
| <u>Nacionalidad Ecuatoriana</u> |                    |               |                |                |
| Pazmiño Pareja Jimmy Vicente    | 4,47               | 1,00          | 268            | 268            |
| Pazmiño Vinuela Andrea Cecilia  | 25,00              | 1,00          | 1.500          | 1.500          |
| Pazmiño Vinuela Isabella        | 25,00              | 1,00          | 1.500          | 1.500          |
| Pazmiño Vinuela Jaime Andrés    | 25,00              | 1,00          | 1.500          | 1.500          |
| Pazmiño Vinuela María Cecilia   | 18,33              | 1,00          | 1.100          | 1.100          |
| Vinuela Vallarino Rosa Cecilia  | 2,20               | 1,00          | 132            | 132            |
|                                 | 100,00             |               | 6.000          | 6.000          |

### 14. Resultados acumulados

#### Ajustes de primera adopción

15. De acuerdo a la Resolución No. SC.ICL.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, el saldo acreedor que se generó producto de los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para aumentar el capital pero puede utilizarse para cubrir pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren, o ser devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### Reserva de capital

La Reserva de capital se originó por el efecto de los ajustes por inflación y devaluación en la conversión a US dólares de los estados financieros hasta marzo

del 2000. El saldo acreedor de la cuenta Reserva de capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera.

No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

En el año 2017, la Compañía capitalizó el saldo de la cuenta reserva de capital con las pérdidas de años anteriores por un monto de US\$43.783, según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 29 de diciembre del 2017.

#### **Pérdidas acumuladas**

De acuerdo a disposiciones de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, cuando las pérdidas exceden al 50% o más del capital social y total de reservas, la Compañía entra necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los estados financieros presentan un déficit acumulado de US\$106.605 y US\$11.881, respectivamente.

#### **Ajustes de años anteriores**

En el año 2018, corresponden a sobrevaloración de depreciación acumulada de propiedades y vehículos por US\$23.489 según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 2 de enero del 2018.

En el año 2017, corresponden a subvaloración de depreciación acumulada de propiedades y vehículos por US\$101.105 según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 3 de enero del 2017 y reconocimiento de impuesto a la renta causado y crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta por US\$18.621 y US\$3.148, respectivamente, intereses y multas por US\$219 y reconocimiento del valor patrimonial proporcional por US\$166.161 según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 26 de diciembre del 2017.

#### **15. Unidad de Análisis Financieros y Económicos (UAFE)**

De conformidad con la Ley de prevención de lavado de activos y del financiamiento de delitos, las compañías cuya actividad corresponda entre otras; a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción, se encuentran obligadas a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), información sobre transacciones inusuales y transacciones que superan el umbral. Así también, deberán elaborar una "Guía básica de prevención del lavado de activos y del financiamiento de delitos".

Según oficio No. UAF-DAJ-DG-2015-1050 del Consejo Nacional contra el lavado de activos del 6 de agosto del 2015, indica que no se considera a la

Compañía como sujeto obligado a reportar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), debido a que no se dedica de manera habitual a la actividad de intermediación inmobiliaria, por tal motivo la Compañía no ha cumplido con los procedimientos establecidos por la UAFE.

#### 16. Administración de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar proveedores, relacionadas y otras cuentas por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía.

La Compañía cuenta con deudores comerciales, relacionadas, otras cuentas por cobrar y efectivo que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

##### **Riesgo de mercado**

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgo: el riesgo de las tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

##### a) **Riesgo de tasa de interés**

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene financiamiento con entidad financiera. Los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasa de interés.

##### b) **Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

**Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía no está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras.

**Riesgo de liquidez**

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas por el arrendamiento de oficinas y los préstamos que los accionistas entregan a la Compañía.

**17. Estados financieros consolidados**

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía presenta estados financieros consolidados por separado.

**18. Eventos subsecuentes**

En el período comprendido entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido eventos, que en opinión de la gerencia de la Compañía, puedan tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

---