

INMOBILIARIA SANESLU S.A.
*Informe de los Auditores Independientes
a los Estados Financieros por el año
terminado al 31 de diciembre de 2018*

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de:
INMOBILIARIA SANESLU S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Saneslu S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo y notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Saneslu 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 Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos 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". Somos independientes de Inmobiliaria Saneslu 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 proporcionar una base para nuestra opinión.

Otros asuntos

Los estados financieros de Inmobiliaria Saneslu S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, no fueron auditados debido a que no estaban obligados a emitir informe de auditoría externa al organismo de control.

Al 31 de diciembre del 2018, Inmobiliaria Saneslu S.A. es considerada una sociedad de interés público de acuerdo con lo estipulado en la Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 8, publicada en Registro Oficial 214 de 4 de abril del 2018, por lo que le obliga a realizar auditoría externa.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y Junta de Accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - 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 libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

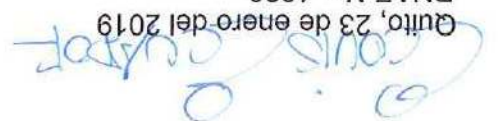
Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con 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.

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

- Identificamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos 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 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.
 - Obtenemos 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, concluir si existe o no 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.
 - Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
 - Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros 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 significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
 - Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.
- Entre los asuntos comunicados a los responsables del Gobierno de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave 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 razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público de la comunicación.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.


Luis Guayaf
Quito, 23 de enero del 2019
RNAE No. 1023


Leonardo Aguirre
Socio

INMOBILIARIA SANESLU S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

ACTIVOS	Notas	31/12/18	31/12/17	(No auditado)
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	4	17,342	7,081	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	-	18,157	
Activos por impuestos corrientes	6	8,455	7,721	
Total activos corrientes		25,797	32,959	
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedad y equipos	8	229,770	251,484	
Activos por impuestos diferidos	6	427	-	
Total activos no corrientes		230,197	251,484	
TOTAL ACTIVOS		255,994	284,443	

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA SANESLU S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	31/12/18	31/12/17
			(No auditado)
			(en U.S. dólares)

PASIVOS CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar		-	4
Pasivos por impuestos corrientes	6	1,516	-
Obligaciones acumuladas	9	2,472	7,765
Total pasivos corrientes		3,988	7,769
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones por beneficios definidos y total pasivos no corrientes	10	8,725	3,942
TOTAL PASIVOS		12,713	11,711

PATRIMONIO:	12		
Capital social		20,000	20,000
Reservas		3,578	3,578
Utilidades retenidas		219,703	249,154
TOTAL PATRIMONIO		243,281	272,732

TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO

255,994	284,443
---------	---------

Ver notas a los estados financieros

Greene Muñoz Carlos Hernán
Gerente General

Inés Rodríguez
Contadora

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	Notas	31/12/18	31/12/17	(No auditado)
				(en U.S. dólares)
INGRESOS	13	105,138	92,700	
COSTO DE VENTAS	14	(6,412)	(6,269)	
MARGEN BRUTO		98,726	86,431	
GASTOS OPERATIVOS:	15	(128,202)	(132,941)	
Gastos administrativos		(589)	(220)	
Gastos financieros		3,682	3,225	
Otros ingresos (egresos)		(26,383)	(43,505)	
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		-	(499)	
(-) gasto por impuesto a la renta	6	427	(981)	
Impuesto a la renta diferido	6	(25,956)	(44,985)	
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO				

Ver notas a los estados financieros

Greene Muñoz Carlos Hernán
Gerente General

Inés Rodríguez
Contadora

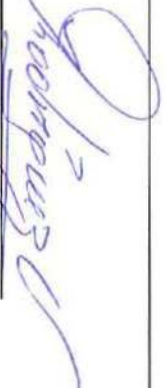
INMOBILIARIA SANESLU S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

..... Utilidades retenidas							
		Capital	Reserva	Reserva	Por	Total	
	Nota	social	legal	facultativa	adopción de	patrimonio	
				(en U.S. dólares)	NIF		
Saldos al 31 de diciembre del 2016 (No auditado)		20,000	3,372	206	(15,533)	309,672	317,717
Pérdida del ejercicio		-	-	-	(44,985)	-	(44,985)
Reclasificación de la pérdida del año 2016		-	-	-	15,533	(15,533)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2017 (No auditado)		20,000	3,372	206	(44,985)	294,139	272,732
Pérdida del ejercicio		-	-	-	(25,956)	-	(25,956)
Reclasificación de la pérdida del año 2017		-	-	-	44,985	(44,985)	-
Otro resultado integral del año		-	-	-	(3,495)	-	(3,495)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	12	20,000	3,372	206	(29,451)	249,154	243,281

Ver notas a los estados financieros


Greene Muñoz Carlos Hernán
Gerente General


Inés Rodríguez
Contadora

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(No auditado)	31/12/18	Nota	(en U.S. dólares)	31/12/17
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACION:				
Efectivo recibido de partes relacionadas	123,203		74,096	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(110,826)		(106,195)	
Intereses ganados	14		-	
Impuestos pagados y retenidos, neto	(2,395)		(2,099)	
Otros ingresos, netos	265		5,908	
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	10,261		(28,290)	
EFFECTIVO Y BANCOS:				
Aumento (disminución) neta durante el año	10,261		(28,290)	
Saldo al inicio del año	7,081		35,371	
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	17,342	4	7,081	

Ver notas a los estados financieros

Greene Muñoz Carlos Hernán
Gerente General

Inés Rodríguez
Contadora

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Saneslu S.A., en adelante "la Compañía", es una organización constituida en el año 1988, cuyo objeto social es la actividad inmobiliaria, podrá intervenir como socia o accionista en otras compañías o empresas.

Los ingresos de la compañía son básicamente por arriendo de oficinas a sus relacionadas Promotora Incogres Cía. Ltda. e Inmoburgos S.A., y por facturación por el uso de un camión para transporte de Hormigón a su relacionada Promotora Incogres Cía. Ltda.

La Compañía cuenta con un personal de 4 empleados.

La Compañía mantiene un capital de US\$20 mil, distribuido entre los accionistas de la siguiente manera:

Accionistas	Capital	%
Court Silva Lionel Rafael	10,000	50
Greene Muñoz Carlos Hernán	10,000	50
Total	20,000	100

La oficina de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito, Calle Juan González N35-26 y Juan Pablo Sanz, Edificio Vizcaya II, Barrio La Carolina, oficinas Promotora Incogres.

De acuerdo con las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía debe someter sus estados financieros a una opinión de auditores externos por ser considerada de interés público.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 **Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera versión PYMES (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF PYMES sección 26, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la sección 20, y las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la sección 13 o el valor en uso de la sección 27.

Adicionalmente, dentro del alcance de los párrafos 11.27 al 11.32 a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Es un precio cotizado para un activo (o un activo similar) en un mercado activo. Este suele ser el precio comprador actual.

Nivel 2: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en el nivel 1; el precio en un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico (o activo similar) en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas proporciona evidencia del valor razonable.

Nivel 3: Mediciones distintas a los precios cotizados incluidos en los niveles 1 y 2; se estimará el valor razonable utilizando otra técnica de valoración.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

2.4 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Propiedad y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedad y

equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedad y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento. Las partidas de propiedad y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. La propiedad y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. Cualquiera ganancia o pérdida en la disposición de un componente de la propiedad y equipos (calculada como la diferencia entre el producto neto de la enajenación y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial,

las partidas de propiedad y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - La depreciación de los elementos de

propiedad y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil para cada componente de propiedad y equipos.

Las vidas útiles estimadas para el periodo actual son las siguientes:

Item	Vida útil (en años)
Oficinas	20
Muebles y enseres	10
Maquinarias	10
Equipos de computación	3

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

2.6.1 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada

durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.6.2 Impuestos diferidos - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales.

Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La Compañía compensa 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.

2.7 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son

incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.8 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de

los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

2.9

Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Los ingresos por servicios prestados son reconocidos en los resultados del año a medida en que se devengan.

2.9.1 Prestación de servicios - Se reconocen cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones: a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad, b) Es probable que la compañía reciba beneficios económicos asociados con la transacción; c) El grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad, y, d) Los costos ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

La Compañía reconoce ingresos por arriendo de oficinas mensualmente y, adicionalmente, reconoce ingresos por el uso de un camión para transporte de Hormigón cuando se presta el servicio.

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

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

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

2.12 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

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

La Compañía clasifica sus activos financieros en cuentas por cobrar comerciales 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.

2.12.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

2.12.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros que se miden al costo amortizado son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.12.3 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran 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. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.13 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

2.13.1 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

2.13.2 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.

2.14 Modificaciones de 2015 a los fundamentos de las conclusiones de la NIIF para PYMES, aún no implementadas - En mayo de 2015, el IASB emitió modificaciones a la Norma Internacional de Información Financiera para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES). Un resumen de estas modificaciones es como sigue:

Las modificaciones a las NIIF para PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son de los tipos siguientes:

- (a) Tres cambios significativos.
- (b) Doce cambios/clarificaciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas.
- (c) Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para PYMES que se permiten solo en casos especiales.
- (d) Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición.
- (e) Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición.
- (f) Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

- (a) Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
- (b) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
- (c) Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en la NIIF para PYMES

NIIF nuevas y revisadas

El IASB realizó doce cambios/clarificaciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

FC239 El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

- (a) Cuatro exenciones por el esfuerzo o costo desproporcionado (véanse los párrafos FC239) a FC241).
- (b) Dos exenciones para transacciones de control comunes (véase el párrafo FC242 y FC243).
- (c) La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede usar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento en que se adquirió o construyó, si no fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el PN de 2013 de que las NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo y costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para PYMES:

- (a) Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las Secciones 11 y 12.
- (b) Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios.
- (c) El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir.
- (d) El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuesto a las ganancias.

Estas modificaciones entraron en vigencia el 1 de enero del 2017.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros, en conformidad con NIIF para PYMES, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

3.1

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2

Provisiones para obligaciones por beneficios definidos - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la unidad de crédito proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen.

3.3

Estimación de vidas útiles de propiedad y equipos - La estimación de las vidas útiles se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.5.3.

4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	31/12/18	31/12/17
Caja	118	1,496
Banco de Machala	14,150	1,894
Banco del Pacifico	3,074	3,691
Total	17,342	7,081

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía tuvo una cuenta de cobrar a Promotora Incogres Cia Ltda. por US\$18,157 (Ver Nota 16).

6. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

6.1 Activos y pasivos del año corriente

	31/12/18	31/12/17
Activos por impuestos corrientes:		
Retención de impuesto a la renta y total	8,455	7,721
activos por impuestos corrientes		
Pasivos por impuestos corrientes:		
IVA en ventas	1,243	-
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	273	-
Total pasivos por impuestos corrientes	1,516	-

ESPACIO EN BLANCO

6.2 Conciliación tributaria contable de impuesto a la renta corriente - Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

Año terminado		
(No auditado)		
31/12/17	31/12/18	
(43,505)	(26,383)	Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta
1,173	-	Amortización de pérdidas tributarias
712	-	Gastos no deducibles
(41,620)	(26,383)	Pérdida tributaria
499	-	Anticipo calculado e impuesto a la renta reconocido en resultados (1)

(1) 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.

6.3 Movimiento de la provisión para impuesto a la renta

Año terminado		
(No auditado)		
31/12/17	31/12/18	
(6,121)	(7,721)	Saldo al comienzo del año
499	-	Provisión del año
(499)	-	Anticipo pagado
(1,600)	(2,395)	Retenciones en la fuente pagadas en el año
-	1,661	Baja de crédito fiscal
(7,721)	(8,455)	Saldo al final del año

6.4 Saldos del impuesto diferido

Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al final del año	Activos por impuestos diferidos	
			en relación a:	
			Provisión de jubilación patronal	
			Provisión de bonificación por	
			desahucio	
			Total	
316	316	316	-	-
111	111	111	-	-
427	427	427	-	-

6.5 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera. A continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda, efectivamente, de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

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

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. A continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Impuesto a la renta

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Anticipo de impuesto a la renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

7. PRECIOS DE TRANSACCION

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

8. PROPIEDAD Y EQUIPOS

Un resumen de propiedad y equipos es como sigue:

Costo	Depreciación acumulada	Total
426,513	(196,743)	229,770
31/12/18		
426,513	(175,029)	251,484
31/12/17		
(No auditado)		

ESPACIO EN BLANCO

Clasificación:		Total
Oficinas	343,493	426,513
Maquinarias	66,172	3,821
Licencias de Software	9,000	4,027
Muebles y enseres	4,027	3,821
Equipos de computación	3,821	426,513
(No auditado)		31/12/17
		31/12/18

Los movimientos del costo y depreciación acumulada de propiedad y equipos son como sigue:

	<u>Oficinas</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipos de Computación</u>	<u>Maquinarias</u>	<u>Licencias de Software</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>						
Saldo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 (No auditado)	343,493	4,027	3,821	66,172	9,000	426,513
<u>Depreciación acumulada:</u>						
Saldo al 31 de diciembre del 2017 (No auditado)	(103,048)	(3,797)	(3,821)	(55,363)	(9,000)	(175,029)
Depreciación	(17,175)	(105)	-	(4,434)	-	(21,714)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	(120,223)	(3,902)	(3,821)	(59,797)	(9,000)	(196,743)
Neto al 31 de diciembre del 2017	240,445	230	-	10,809	-	251,484
Neto al 31 de diciembre del 2018	223,270	125	-	6,375	-	229,770

9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	31/12/18	31/12/17	(No auditado)
IESS por pagar	1,412	1,421	
Décimo cuarto sueldo	643	781	
Décimo tercer sueldo	417	500	
Vacaciones	-	5,063	
Total	2,472	7,765	

10. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	31/12/18	31/12/17	(No auditado)
Jubilación patronal	6,339	3,288	
Bonificación por desahucio	2,386	654	
Total	8,725	3,942	

10.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

(No auditado)	31/12/17	31/12/18	
-	3,288	3,288	Saldos al comienzo del año
-	1,060		Costo de los servicios del periodo corriente
-	378		Costo por intereses, neto
-	1,613		Pérdidas actuariales
	<u>6,339</u>	<u>3,288</u>	Saldos al final del año

en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

fueron como sigue:

(No auditado)

31/12/18

31/12/17

Saldos al comienzo del año

654

100

Costo de los servicios del periodo corriente

361

—

Costo por intereses neto

143

10

Beneficios pagados

(654)

10

Saldos al final del año

2,386

654

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

calculos actuariales son las siguientes:

31/12/18

Tasa(s) de descuento

7.72%

Tasa(s) esperada de incremento salarial

1.50%

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de sistemas de información, administrados por el Contador General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Administración medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

11.1.1 Riesgo de crédito - Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por compañías relacionadas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar y, cuando sea apropiado.

11.1.2 Riesgo de liquidez - El flujo de operaciones de la Compañía depende de los recursos que recibe de sus clientes para cubrir las actividades relacionadas con capital de trabajo.

11.1.3 Riesgo de financiamiento - En razón de que la Compañía para financiar los gastos de capital, la Compañía tienen que recibir flujo de Clientes y si es necesario de sus accionistas.

11.2 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

		31/12/18	31/12/17
		(No auditado)	
<u>Activos financieros al costo amortizado:</u>			
Efectivo y bancos (Nota 4)	17,342	7,081	18,157
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	-	-	-
Total	17,342	25,238	
<u>Pasivos financieros al costo amortizado:</u>			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y total	-	-	4

11.3 Valor razonable de los instrumentos financieros - La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

12. PATRIMONIO

12.1 Capital asignado - El capital asignado consiste en el valor por el cual la Compañía fue autorizada por la Superintendencia de Compañías, Valores y seguros para operar en el país.

Un resumen del capital es como sigue:

	Capital	%
Lionel Court	10,000	50.00%
Carlos Greene	10,000	50.00%
Total	20,000	100.00%

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

12.3 Utilidades retenidas - Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	31/12/18	(No auditado) 31/12/17
Utilidades retenidas - distribuibiles	(29,451)	(44,985)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (1)	249,154	294,139
Total	219,703	249,154

(1) Los saldos de las cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 14 de octubre del 2014, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF

- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Un resumen de los costos de ventas es como sigue:

14. COSTO DE VENTAS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

13. INGRESOS

15. GASTOS POR NATURALEZA

Un resumen de los gastos es como sigue:

<i>Gastos administrativos:</i>		
Gastos de personal	86,845	31/12/18
Depreciación	21,714	
Honorarios profesionales	11,527	
Impuestos y otras contribuciones	5,644	
Gastos de oficina	2,472	
Subtotal	128,202	
	132,941	(No auditado)
	6,774	31/12/17
	5,254	
	2,600	
	23,692	
	94,621	
<i>Gastos financieros:</i>		
Costo financiero por jubilación y desahucio	521	
Gastos bancarios	68	
Intereses y multas	-	
Subtotal	589	
	153	
	67	
	-	
<i>Otros (ingresos) egresos:</i>		
Baja de cuentas	1,661	
Interés ganado por préstamo	(14)	
Otros ingresos	(5,329)	
Otros egresos	-	
Subtotal	(3,682)	
	38	
	(3,248)	
	(15)	
	-	
	129,936	
Total	125,109	

16. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El resumen de los principales saldos con compañías relacionadas es el siguiente:

<i>Cuentas por cobrar relacionadas:</i>		
Promotora Incogres Cía. Ltda. y total	-	31/12/18
	18,157	(No auditado)
	31/12/17	

ESPACIO EN BLANCO

El resumen de las principales transacciones con compañías relacionadas es el siguiente:

(No auditado)
31/12/17 31/12/18

<i>Ingresos (venta de servicios):</i>			
Promotora Incogres Cia. Ltda. y total	85,938	67,269	
<i>Ingresos (arriendo):</i>			
Promotora Incogres Cia. Ltda.	9,600	4,800	
Inmoburgos S.A.	9,600	4,800	
Total	19,200	9,600	
<i>Cobros:</i>			
Promotora Incogres Cia. Ltda.	113,219	69,104	
Inmoburgos S.A.	9,984	4,992	
Total	123,203	74,096	

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (enero 23, de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en enero 23, de 2019 y serán presentados a su junta para aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.