

INFORME PROFESIONAL DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y directivos de:
INMOBILIARIA INROSU S.A.

Opinión

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA INROSU S.A.**, al 31 de diciembre de 2017: de situación financiera, del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, las políticas contables y otra información explicativa.
2. En mi opinión los estados financieros mencionados en el párrafo 1, expresan la imagen fiel en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOBILIARIA INROSU S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, su resultado integral, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el ejercicio finalizado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

Fundamentos de la opinión

3. He realizado mi auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), he implementado procedimientos de control de calidad de mi auditoría en el cumplimiento de las normas profesionales, requisitos legales y regulaciones vigentes en el país, así como también las circunstancias actuales de la compañía para emitir mi opinión. Soy independiente de la sociedad de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de estados financieros en Ecuador (Código de Ética del Contador Ecuatoriano del Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador) y he cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. En consecuencia, a lo mencionado en este párrafo considero que mi auditoría provee una base razonable para mi opinión sobre los estados financieros auditados.

Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría.

4. La información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría comprende el informe de la gestión anual de Gerencia y otra información que se presente en conjunto con los estados financieros, cuya formulación es responsabilidad de la Gerencia General de la compañía y no forma parte integrante de los estados financieros ni de mi informe de auditoría.
5. Mi opinión sobre los estados financieros no abarca la Información distinta de los estados financieros y del informe de auditoría y no expreso ninguna otra forma de conclusión que proporcione un grado de seguridad concluyente sobre ésta.
6. Con relación a mi auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la Información distinta de los estados financieros, si esta ha sido generada, considerar si hay una incongruencia material entre esa información y los estados financieros o mi conocimiento obtenido en la auditoría; o si, de algún modo, parecen contener un error de importancia relativa. Si, basándome en el trabajo realizado, concluyo que existe una incongruencia material en esta otra información, estoy obligado a informar de este hecho.
7. Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, he recibido la información distinta de los estados financieros, y no tengo nada que informar.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

8. La Administración de la entidad es responsable por: el diseño, implementación y mantenimiento del control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que estén libres de representación errónea de importancia relativa ya sea por fraude o error; la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la relación de estimaciones financieras que sean razonables con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador (FNCE) y como fueron aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).
9. En la presentación de estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la sociedad de continuar en operación, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra expectativa realista. Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la entidad.

Responsabilidad del Auditor

10. Mi objetivo implica planificar y ejecutar la auditoría, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, para obtener razonable seguridad de que los estados financieros no tienen errores significativos debido a Fraude o Error. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad de las NIA siempre detectará un error de importancia relativa cuando exista. Las incorrecciones son materiales si, individualmente o en su conjunto, influyen significativamente en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en esos estados Financieros. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas. Los procedimientos seleccionados y aplicados, que dependen del juicio del auditor, son destinados a obtener evidencia de auditoría sobre saldos e información revelada en los estados financieros, así mismo los procedimientos seleccionados incluyen la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar estas valoraciones del riesgo, he tomado en cuenta el control interno relevante para la preparación, por la entidad, de los estados financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad. Mi Auditoría además implica concluir sobre lo adecuado de la utilización por la Administración del supuesto de Negocio en Marcha basándome en evidencia de Auditoría. Incluye también una evaluación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) para pymes de las estimaciones importantes efectuadas por la administración, así como una evaluación de la presentación en conjunto de los estados financieros. Como parte de la auditoría he aplicado mi juicio profesional manteniendo una actitud de escepticismo durante todo el examen.

Otros asuntos

11. Las cifras presentadas al 31 de diciembre de 2016 han sido incluidas solamente para propósitos comparativos.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

12. La fecha de emisión de este informe es anterior a la realización de la junta general de socios para la revisión y aprobación de los estados financieros, sin embargo la administración estima que serán aprobados sin objeciones, los plazos de presentación de

estados financieros y reportes complementarios a la Superintendencia de Compañías y al Servicio de Rentas Internas (declaración de impuesto a la renta) se encuentran vigentes y la expectativa de la administración es hacer la declaración oportunamente una vez que los estados financieros hayan sido aprobados.

13. Respecto de las obligaciones con la administración tributaria, impuesto a la renta, IVA, retenciones en la fuente y otras obligaciones fiscales, la empresa cumple oportuna y adecuadamente.
14. Adicional es importante mencionar que la compañía cumple con todas las leyes ecuatorianas respecto a los derechos de propiedad intelectual.

Quito, 10 de Marzo de 2020

Atentamente,

Luis Geovanny Santander
R.N.A.E. N° 1013

INMOBILIARIA INROSU S.A.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

CONTENIDO:

Página

• Estados de Situación Financiera	1
• Estados de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales	2
• Estados de Cambios en el Patrimonio	3
• Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo	4
• Resumen de las Principales Políticas Contables	5
• Notas a los Estados Financieros	14

ABREVIATURAS:

• Compañía	INMOBILIARIA INROSU S.A.
• NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
• NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
• PYMES	Pequeñas y Medianas Empresas
• IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
• CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
• SRI	Servicio de Rentas Internas
• PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados
• US\$	Dólares de Estados Unidos de América

INMOBILIARIA INROSU S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Del 01 enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	-	5,201
Cuentas por cobrar comerciales	5	224	-
Otras cuentas por cobrar	6	1,800	-
Activos por Impuestos Corrientes	7	25,944	56,198
Total activos corrientes		27,968	61,399
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo	8	561,802	611,371
Total activos no corrientes		561,802	611,371
TOTAL ACTIVO		589,770	672,770
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Obligaciones Financieras	9	836	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	10	6,311	919
Otros impuesto por pagar	11	61,639	54,265
Impuesto a la renta por pagar	12	-	-
Beneficios a empleados	13	1,748	509
Total pasivos corrientes		70,534	55,693
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	14	59,535	72,966
Total pasivos no corrientes		59,535	72,966
TOTAL PASIVO		130,069	128,658
PATRIMONIO			
Capital social	15	1,700	1,700
Reservas	16	571,556	571,556
Resultados acumulados	17	(29,144)	11,561
Resultado del ejercicio	18	(84,411)	(40,704)
TOTAL PATRIMONIO		459,701	544,112
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		589,770	672,770

Juan Dalmau
Gerente General
INMOBILIARIA INROSU S.A.

Rocío Mogollón
Contador General
INMOBILIARIA INROSU S.A.

INMOBILIARIA INROSU S.A.
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
Del 01 enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por ventas	19	43.600	73.166
Costo de productos vendidos	20	<u>(53.108)</u>	<u>(72.646)</u>
Utilidad bruta		<u>(9.508)</u>	<u>520</u>
Gasto de venta	21	(31.957)	(39.333)
Gasto de administración	22	<u>(42.946)</u>	<u>(2.316)</u>
Utilidad operacional		(84.411)	(41.129)
Ingresos financieros	23	<u>-</u>	<u>424</u>
Utilidad antes del Impuesto a la renta		(84.411)	(40.704)
RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u><u>(84.411)</u></u>	<u><u>(40.704)</u></u>

Juan Dalmau
Gerente General
INMOBILIARIA INROSU S.A.

Rocío Mogollón
Contador General
INMOBILIARIA INROSU S.A.

INMOBILIARIA INROSU S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Del 01 enero al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Reservas</u>			<u>Resultados acumulados</u>			
	Capital						
	<u>social</u>	<u>Legal</u>	<u>Facultativa</u>	<u>Superávit por revaluación</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1,700	506	-	569,656	(988)	13,943	584,816
Reserva Legal		1,394			-	(1,394)	-
Transferencia a resultados acumulados					12,549	(12,549)	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	(40,704)	(40,704)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	1,700	1,900	-	569,656	11,560	(40,704)	544,112
Transferencia a resultados acumulados	-	-	-	-	(40,704)	40,704	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	-	-	-	(84,411)	(84,411)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>1,700</u>	<u>1,900</u>	<u>-</u>	<u>569,656</u>	<u>(29,144)</u>	<u>(84,411)</u>	<u>459,701</u>

Juan Dalmau
Gerente General
INMOBILIARIA INROSU S.A.

Rocío Mogollón
Contador General
INMOBILIARIA INROSU S.A.

NEWCOR CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
MÉTODO DIRECTO
Del 01 enero al 31 de diciembre de 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	33.761	23.099
Flujo de Efectivo en Actividades de Operación		
Efectivo neto recibido de clientes	660.884	769.038
Total efectivo neto recibido de clientes	<u>660.884</u>	<u>792.137</u>
Efectivo neto pagado a proveedores y empleados		
Proveedores	(134.309)	(195.724)
Empleados	(470.919)	(493.294)
Total efectivo de proveedores y empleados	<u>(605.229)</u>	<u>(689.018)</u>
Otros pagos Actividades de Operación		
Pago Prima de Seguro	(22.917)	-
Pago a la Administración Tributaria	(21.926)	-
Intereses Pagados	9.197	-
Dividendos Pagados	(18.767)	(29.729)
Total Efectivo de otras actividades de operación	<u>(54.414)</u>	<u>(29.729)</u>
Total Flujo neto de actividades de Operación	<u>1.242</u>	<u>73.390</u>
Flujo de Actividades de Inversión		
Ingresos no Operacionales	-	-
Bajas de Propiedades, Planta y Equipo	-	-
Adiciones de Propiedades, Planta y Equipo	(471)	(75.746)
Total Efectivo de Actividades de Inversión	<u>(471)</u>	<u>(75.746)</u>
Flujo de efectivo en Actividades de Financiamiento		
Obligaciones Financieras	-	-
Pago Obligaciones Financieras	-	13.022
Total efectivo neto en actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>13.022</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del período	<u>34.529</u>	<u>33.761</u>
Ver Notas a los Estados Financieros		

Juan Dalmau
Gerente General
INMOBILIARIA INROSU S.A.

Rocío Mogollón
Contador General
INMOBILIARIA INROSU S.A.

INMOBILIARIA INROSU S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

NOTA 1. INFORMACION GENERAL

1.1. Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social

INMOBILIARIA INROSU S.A., fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador, en la provincia de Pichincha, Cantón Quito, el 23 de diciembre de 1991 prestando actividades de administración de bienes inmuebles destinados, al alquiler y la compraventa y comercialización de bienes raíces.

1.2. Domicilio principal

La sede del domicilio legal de la Compañía está ubicada en la ciudad de Quito – Ecuador. La dirección de sus oficinas administrativas y punto de venta es la Avenida de la Prensa N55-150 y Río Alao

NOTA 2. BASE DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, con excepción de los beneficios a empleados post empleo, que son valorados en base a métodos actuariales.

NOTA 3. POLÍTICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

3.1. Juicios y estimaciones de la gerencia

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

3.2. Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

3.3. Responsabilidad de la información

La información contenida en estos estados financieros, es responsabilidad de la Administración de la Compañía, quienes manifiestan expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF.

3.4. Efectivo y equivalentes del efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, y cajas proporcionadas a cada uno de los locales, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. El efectivo en el Estado de Situación Financiera comprende el disponible y el saldo en depósitos a la vista. El efectivo y equivalentes de efectivo no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

3.5. Activos Financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición se clasifican como activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, e inversiones mantenidas hasta su vencimiento. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros en el reconocimiento inicial, y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar 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 posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio es menor a 30 días que se pueden extender hasta 60 días en casos excepcionales.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Deterioro de los activos financieros

Al cierre de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros que se

encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”), y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

3.6. Activos no corrientes disponibles para la venta

Los activos no corrientes se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros se espera que sea recuperable a través de una operación de venta y no mediante el uso continuo del activo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes disponibles para la venta se miden al menor entre su valor en libros y el valor razonable menos los gastos asociados a su disposición.

3.7. Propiedad, planta y Equipo

Medición Inicial

Las propiedades, plantas y equipos se registran al costo y se presentan netos de su depreciación acumulada y deterioro acumulado de valor.

El costo incluye el precio de adquisición y todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la administración.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

Los costos de ampliación, modernización o mejora que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o una extensión de la vida útil de los bienes se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes. Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación, se imputan a resultados, como costo del ejercicio en que se incurren. Un elemento de Propiedades, planta y equipo es dado de baja en el momento de su disposición o cuando no se esperan futuros beneficios económicos de su uso o disposición. Cualquier utilidad o pérdida que surge de la baja del activo (calculada como la diferencia entre el valor neto de disposición y el valor libro del activo) es incluida en el estado de resultados en el ejercicio en el cual el activo es dado de baja.

Medición posterior al reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo son valoradas al costo menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

Cada año se harán pruebas de valor y se reconocerá cualquier cambio de valor de inmediato.

Depreciación

La depreciación comienza cuando los bienes se encuentran disponibles para ser utilizados, esto es, cuando se encuentran en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaces de operar de la forma prevista por la Administración. La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos.

Vida Útil:

Se utilizaron tasas consideradas adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, con excepción de los Inmuebles y vehículos, la vida útil de los activos está en relación con los porcentajes máximos de depreciación aceptados para ser considerados gasto deducible de impuesto a la renta.

Disposición de activos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de Propiedades planta y equipo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

3.8. Deterioro del Valor de los Activos

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con el fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

3.9. Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

3.10. Pasivos Financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto las cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado.

Medición posterior

La medición de los pasivos financieros depende de su clasificación como se describe a continuación.

Préstamos y cuentas por pagar, la Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas, y préstamos bancarios. Después del reconocimiento inicial, estos se miden al costo histórico amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

Baja en cuentas de un pasivo financiero

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expira, cancela o cumple sus obligaciones.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

3.11. Beneficios a empleados

- a) Los beneficios a empleados de corto plazo corresponden principalmente a:

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce como pasivo y gasto la participación laboral a pagar a los empleados, la cual se calcula a una tasa legal del 15% sobre la utilidad contable determinada de acuerdo con las normas tributarias del Ecuador.

Décimo tercera y décimo cuarta remuneración

Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

- b) Obligaciones por beneficios post empleo y terminación

El costo de proveer beneficios bajo los planes de beneficios definidos es determinado, de acuerdo a lo señalado en la NIC 19 "Beneficios a los Empleados". El pasivo por beneficios a los empleados representa el valor presente de las obligaciones, las cuales son descontadas de acuerdo a valorizaciones realizadas por un actuario independiente. Las ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en el estado de resultados.

3.12. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o implícita, como consecuencia de un suceso pasado, cuya liquidación requiere una salida de recursos que se considera probable y que se puede estimar con fiabilidad. Dicha obligación puede ser legal o tácita, derivada de, entre otros factores, regulaciones, contratos, prácticas habituales o compromisos públicos que crean ante terceros una expectativa válida de que la Compañía asumirá ciertas responsabilidades.

3.13. Impuestos

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

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El gasto corriente difiere del impuesto causado en la medida en que la compensación y liquidación de impuestos diferidos sean aplicables al periodo y que el anticipo de impuesto a la renta sea mayor que el impuesto calculado. 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 es presentado usando el método del pasivo sobre diferencias temporarias a la fecha del estado de situación financiera no consolidado entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos de reporte financiero. Los activos por impuesto diferido son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, incluidas las pérdidas tributarias, en la medida que es probable que existan utilidades imponibles contra las cuales las diferencias temporarias deducibles y el arrastre de créditos tributarios no utilizados y pérdidas tributarias no utilizadas pueden ser recuperadas.

El valor en libros de los activos por impuestos diferidos es revisado a la fecha del estado de situación financiera y reducido en la medida que ya no es probable que habrá suficientes utilidades imponibles disponibles para permitir que se use todo o parte del activo por impuesto diferido.

Los activos por impuesto diferido y los pasivos por impuesto diferido se presentan en forma neta en el estado de situación financiera solo si existe un derecho legalmente exigible de compensar activos tributarios contra pasivos tributarios y el impuesto diferido está relacionado con la misma autoridad tributaria.

Impuestos Corrientes y Diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser 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.

Impuesto al valor agregado

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto al valor agregado salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda.
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuesto al valor agregado.

El importe neto del impuesto al valor agregado que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

3.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente al valor razonable de los servicios generados por las actividades comerciales, neto de impuestos y descuentos.

Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

Venta de bienes - Los ingresos son reconocidos cuando todos los riesgos y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido traspasados al comprador.

Intereses - Los ingresos provenientes de intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo.

3.15. Estado de flujos de efectivo

El Estado de Flujos de Efectivo considera los movimientos de caja realizados durante cada ejercicio comercial determinados mediante el método directo, para lo cual se consideran:

- Como flujos de efectivo las entradas y salidas de efectivo de bancos, las inversiones a plazo inferior a tres meses de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Como actividades de operación o de explotación, las que constituyen la fuente principal de ingresos ordinarios, como también otras actividades no calificadas como de inversión o de financiamiento.
- Como actividades de inversión, las adquisiciones, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Como actividades de financiamiento aquellas que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3.16. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

3.17. Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para las Pymes)

No existen nuevas Normas de Información Financiera para PYMES ni enmiendas emitidas por el IFRS.

NOTA 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bancos	-	5,201
	<u>-</u>	<u>5,201</u>

NOTA 5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar comerciales	224	-
	<u>224</u>	<u>-</u>

a) La antigüedad de cartera corriente al 31 de diciembre es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Por vencer</u>	224	-
<u>Vencidas</u>		
Hasta 30 días	-	-
31 a 60 días	-	-
61 a 150 días	-	-
Más de 151 días	-	-
Total vencidas	<u>-</u>	<u>-</u>
Total	<u>224</u>	<u>-</u>

NOTA 6. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos A Proveedores	1,800	-
	<u>1,800</u>	<u>-</u>

NOTA 7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo por impuesto diferido	-	32,161
Crédito tributario IVA por retenciones en la fuente	25,944	24,036
	<u>25,944</u>	<u>56,198</u>

NOTA 8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Terrenos</i>	140,577	140,577
<i>Equipo de Computo</i>	691	691
<i>Edificios</i>	991,399	991,399
<i>(-) Depreciación Acumulada De Propiedades, Planta Y Equipo</i>	<u>(570,866)</u>	<u>(521,296)</u>
Total	<u><u>561,802</u></u>	<u><u>611,371</u></u>

(Ver página siguiente)

El movimiento de Propiedades, Planta y Equipo, es como sigue:

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Equipo de oficina</u>	<u>Equipos de cómputo</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2016							
Costo histórico	140,577	991,399	-	691	-	-	1,132,667
Depreciación acumulada	-	(471,035)	-	(691)	-	-	(471,726)
Valor en libros	<u>140,577</u>	<u>520,364</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>660,941</u>
Movimiento 2016							
Reavalúos	-	-	-	-	-	-	-
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-
Bajas, neto	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(49,570)	-	-	-	-	(49,570)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2016	<u>140,577</u>	<u>470,794</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>611,371</u>
Al 31 de diciembre del 2016							
Costo histórico	140,577	991,399	-	691	-	-	1,132,667
Reavalúos	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación acumulada	-	(520,605)	-	(691)	-	-	(521,296)
Valor en libros	<u>140,577</u>	<u>470,794</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>611,371</u>
Movimiento 2017							
Adiciones	-	-	-	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-	-	-	-
Bajas, neto	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación	-	(49,570)	-	-	-	-	(49,570)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>140,577</u>	<u>421,224</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>561,802</u>
Al 31 de diciembre del 2017							
Costo histórico	140,577	991,399	-	691	-	-	1,132,667
Reavalúos	-	-	-	-	-	-	-
Depreciación acumulada	-	(570,175)	-	(691)	-	-	(570,866)
Valor en libros	<u>140,577</u>	<u>421,224</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>561,802</u>

NOTA 9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sobregiro bancario	836	-
	<u>836</u>	<u>-</u>

NOTA 10. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores locales (1)	1,811	19
Garantía Asdivent	900	900
Garantía LOVESANTO	3,600	-
	<u>6,311</u>	<u>919</u>

10.1 Detalle de cuentas por pagar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores locales (1)		
Rocío Mogollón Servicios Contables	1.811	-
	<u>1.811</u>	<u>-</u>

NOTA 11. OTROS IMPUESTOS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones del IVA	178	-
Retenciones de la Fuente	119	-
Obligaciones Municipales	61.342	54.265
	<u>61.639</u>	<u>54.265</u>

NOTA 12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La empresa registro en el año 2017 una perdida contable y tributaria de USD 84.411.

Principales Reformas Tributarias del Ejercicio 2017:

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera Registro Oficial Suplemento Nro. 150 de 29 de diciembre de 2016:

La Ley pretende crear nuevos beneficios e incentivos tributarios, cuyos objetivos principales se enmarcan en el fomento del empleo y el combate a la evasión tributaria. Entró en vigencia desde el 1 de enero de 2017.

Beneficios tributarios para microempresarios

- Las microempresas no pagaban anticipo mínimo de Impuesto a la Renta. Se amplía el rango de ingresos para ser microempresario de USD 100.000 a USD 300.000.
- Las microempresas ya existentes empiezan a pagar Impuesto a la Renta a partir de USD 11.270 (franja exenta).
- Las microempresas nuevas se exoneran del pago del Impuesto a la Renta en los primeros 3 años de actividad, siempre que generen empleo neto y valor agregado.

Beneficios para las organizaciones de la Economía Popular y Solidaria

- Los contribuyentes que adquieran bienes o servicios a organizaciones de la EPS, incluidos artesanos que sean parte de esta forma de organización económica, que se encuentren en los rangos de microempresa, tienen una deducción adicional de hasta el 10 % sobre el valor de los gastos efectuados.
- Se incorporan en la exención del pago de Impuesto a la Renta las fusiones de las entidades del sector financiero popular y solidario de los segmentos 1, 2 y 3, durante 5 años.

Otros beneficios tributarios

- Devolución del exceso del anticipo de Impuesto a la Renta para 100 % de los contribuyentes que declaran anticipo mínimo.
- Los exportadores habituales se benefician de un esquema de devolución mensual del ISD, similar a la devolución del IVA.
- Exclusión en el rubro de costos y gastos para el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta, los gastos por sueldos, salarios, beneficios de ley, así como aportes patronales a la seguridad social.
- Exclusión en los rubros de activos, costos y gastos deducibles y patrimonio para el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta, correspondientes a la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura.
- Eliminación del Impuesto a las Tierras Rurales.
- Se mantiene el beneficio de reinversión de utilidades para el exportador habitual y la industria nacional (incluye sector manufacturero), cuya producción tenga un componente nacional superior al 50 %.

Reformas sobre el Impuesto a la Renta

- La tarifa general es del 25 % y se mantiene el 22 % para microempresas (incluye artesanos), pequeñas empresas, y exportadores habituales que mantengan o incrementen empleo y en contratos de inversiones para la explotación minera metálica a gran y mediana escala, durante un año.
- Para deducir gastos, se utiliza de forma obligatoria el sistema financiero en pagos iguales o mayores a USD 1.000.

Otras reformas importantes

- Se reconocen como deducibles del Impuesto a la Renta, los gastos efectivamente pagados a los trabajadores por jubilación patronal y desahucio, garantizando sus derechos.

Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal, Suplemento – Registro Oficial Nro. 309 del 21 de agosto de 2017:

Incentivos:

Fortalecimiento de MIPYMES y entidades de la Economía Popular y Solidaria:

- Para sociedades actuales y nuevas sociedades se amplía el límite para la deducción del 100 % adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1 % al 5 % de aquellos efectuados por conceptos de sueldos y salarios.

Nuevas inversiones - Sectores priorizados y cantones de frontera

- Exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo para sociedades actuales y nuevas

sociedades

- Ciudades de todo el país menos zona urbana Quito y Guayaquil: Exoneración de 12 años.
- Zona urbana Quito y Guayaquil: Exoneración de 8 años.
- Cuando la inversión se efectúe en CANTONES DE FRONTERA, dentro de los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, la exoneración de IR será de 15 años.

Nuevas inversiones - Sector productivo

Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión por:

- Pagos por importaciones de bienes de capital y materia prima, hasta por el monto y plazo estipulado en contrato de inversión.
- Dividendo de exoneración en pagos a dividendos al exterior (para residentes y no residentes) hasta el plazo establecido en el contrato, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y se demuestre su ingreso al país.

Nuevas inversiones - Sector industrial, industrias básicas y cantones de frontera

- Industrias básicas: Exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo por 15 años.
- Cantones fronterizos: Exoneración adicional de Impuesto a la Renta y su anticipo durante 5 años.

Reformas que buscan promover la actividad privada y el empleo

- Eliminación del pago mínimo del anticipo del Impuesto a la Renta.
- Reducción gradual del ISD a partir del siguiente ejercicio fiscal hasta su extinción desde la publicación de la ley en el Registro Oficial, previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas.
- Se mantiene el crédito tributario por ISD pagado en la importación de insumos, materias primas y bienes de capital.

Reformas enfocadas en el desarrollo de viviendas de interés social

- Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.
- Tarifa 0 % de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.

Reformas para el fortalecimiento del sector exportador y turístico

- En el caso de los exportadores habituales y del sector de turismo receptivo, la deducción adicional de gastos de promoción comercial podrá ser hasta por el 100 % del valor total de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.
- Devolución del ISD para exportadores habituales que importan materias primas e insumos y bienes de capital, siempre que demuestren el ingreso neto de divisas al país.
- Se amplía el ámbito de los sectores priorizados actualmente definido en el artículo 9.1. de la Ley de Régimen Tributario Interno, incorporándose como parte de los mismos a la exportación de servicios, cinematografía y eventos internacionales, sector agrícola, oleo química, eficiencia energética, industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables, desarrollo y servicios de software, sector industrial, agroindustrial y agro asociativo.
- Devolución de IVA e ISD en la exportación de servicios, conforme lo determine el Comité de Política Tributaria.
- Se establece la exoneración de IR por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativo, el Reglamento establecerá las condiciones y procedimiento para la aplicación de este incentivo.

Otras reformas

- Se extiende el plazo de 3 a 5 años para realizar nuevas inversiones productivas en las zonas afectadas por el terremoto, y hasta 15 años la exoneración del Impuesto a la Renta. Para el sector turístico, se aplica 5 años adicionales.
- Se establece que todas las inversiones que se realizaron en Manabí y Esmeraldas, acogiendo a la Ley de Solidaridad, podrán aplicar los nuevos beneficios y plazos establecidos en esta Ley.
- Se potencia a las Zonas Especiales de Desarrollo Económico aplicando la exención del Impuesto a la Renta por 10 años para los administradores y operadores de las mismas. Adicionalmente, tendrán el beneficio de la rebaja de 10 puntos porcentuales a la tarifa de Impuesto a la Renta después de finalizado el plazo de la exoneración, por 10 años más.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 2 % y el 10 %. Ampliación de exoneración a 2 fracciones básicas.
- Reducción de la tarifa IR: Se incluye a los programas deportivos dentro de los proyectos cuyo impulso genera una reducción de IR del 10 % para aquellos calificados como prioritarios por el ente rector y, para el resto de programas y proyectos, el 8 %.
- Dedución de IR: Se establece la deducibilidad de los costos y gastos en patrocinio deportivo realizado dentro de los programas del Plan Estratégico para el Desarrollo Deportivo, conforme lo establezca el Reglamento.
- Se establece la tarifa 0 % de IVA en importaciones y transferencias de insumos del sector agropecuario, acuícola y pesca; paneles solares; lámparas LED; barcos pesqueros de construcción nueva de astillero; partes y repuestos de tractores de llantas de hasta 200 HP, elementos y maquinarias de uso agropecuario, acuícola y de pesca artesanal, baterías y cargadores para vehículos híbridos y eléctricos, seguros agropecuarios y arrendamiento de tierras para uso agrícola.
- Tarifa 0 % de IVA para vehículos eléctricos de uso particular, transporte público y de carga.
- Tarifa 0 % de ICE para vehículos eléctricos para transporte público.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.
- Se crea la devolución del 50 % del IVA pagado en gastos de desarrollo, preproducción y post producción en las actividades de producciones audiovisuales, televisivas y cinematográficas.
- Se establece la tarifa 0 % de ICE ad valorem para cocinas y cocinetas a gas.

Reglamento para la Aplicación de la Ley para el Fomento Productivo, Atracción de las Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, Registro Oficial Suplemento Nro. 392 del 20 de diciembre de 2017:

Incentivos:

Incentivos en Impuesto a la renta para nuevas inversiones:

- Por generación de empleo en las PYMES que incrementen el empleo en el período de ejecución y las grandes empresas (mínimo el 3 %).
- Proporcionalidad de impuesto a la renta para nuevas inversiones, siempre que puedan diferenciar los movimientos relacionados a la nueva inversión.

Exoneración ISD nuevas inversiones:

- Solo para los que tengan contratos de inversión firmados con el estado.
- En el monto máximo que el ente rector fije para las importaciones.
- En dividendos distribuidos en vigencia de los contratos de inversión, dividendos generados por inversiones de recursos del exterior y que se demuestre el ingreso de divisas al país.

Exoneración de IR para proyectos turísticos:

- Los proyectos deben registrarse en un catastro de proyectos asociativos (grupo de personas con fines de lucro y reconocidas en la economía popular y solidaria) y comunitarios (participación de la comunidad con sus recursos para ofrecer estos servicios).

Gastos de publicidad:

- Los gastos de promoción y publicidad serán deducibles hasta un máximo de 20%.

Gastos por regalías, servicios técnicos y administrativos:

- Se elimina el concepto de similares. Los contribuyentes que tengan como objeto social brindar servicios a partes independientes de ingeniería o servicios técnicos para la construcción (obras civiles o infraestructura) cuyo margen operativo sea 7,5%, no habrá límite de deducibilidad

Reinversión de utilidades:

- La reinversión de utilidades en proyectos o programas deportivos, culturales, de investigación científica o desarrollo tecnológico tendrán una reducción de 8% y 10% a la tarifa de IR siempre que cumpla con los requisitos establecidos en la norma.

Anticipo de impuesto a la renta:

- Los contribuyentes que no tuvieran IR causado o si este fuera inferior al anticipo podrán solicitar el pago indebido o exceso o usar el mismo como crédito tributario hasta 3 años posteriores.

Montos máximos y requisitos para la aplicación automática de los beneficios previstos en los convenios para evitar la doble imposición:

- El monto máximo para aplicar automáticamente los beneficios será de cincuenta fracciones básicas gravadas con tarifa cero por ciento de impuesto a la renta para personas naturales. Cuando se disponga el certificado de residencia fiscal del beneficiario y cumpla con al menos uno de los siguientes requisitos: (1) El pago se realiza en razón de distribución de dividendos; (2) Los beneficios implican costos o gastos que son no deducibles; (3) Se obtenga una calificación automática de los contratos; (4) La suma de todos los pagos o créditos en cuenta no superan el monto máximo establecido.

Incentivos en Impuesto al valor agregado:

- Devolución de IVA a exportadores de servicios. - Deberán estar inscritos en el RUC en calidad de exportadores de servicios, se devolverá en proporción de las divisas ingresadas al país dentro de un plazo de 6 meses y el valor no podrá exceder el 12% de la exportación de servicios.
- Devolución de IVA para proyectos de construcción de vivienda de interés social. - las sociedades y personas naturales que desarrollen estos proyectos se les devolverá el IVA pagado en adquisiciones locales de bienes y servicios, el IVA devuelto no excederá el IVA registrado en el presupuesto.
- Devolución de IVA en actividades audiovisuales, televisivas y cinematográfica. - el 50% del IVA en gastos de desarrollo, pre producción y post producción, para lo cual deberán estar registrados en el RUC, las sociedades que se dediquen a la programación y transmisión aun cuando tengan actividades de producción.

Otros cambios:

- Impuestos diferidos. - Se aceptarán los impuestos diferidos por el deterioro de propiedad planta y equipo y otros activos no corrientes; por el reconocimiento y medición de los ingresos, costos y gastos provenientes de contratos de construcción, cuyas condiciones contractuales establezcan procesos de fiscalización sobre planillas de avance de obra, de conformidad con la normativa contable pertinente. En el caso de los contratos de construcción que no establezcan procesos de fiscalización, los ingresos, costos y gastos deberán ser declarados y tributados en el ejercicio fiscal correspondiente a la fecha de emisión de las facturas correspondientes; y, por Provisiones de Jubilación Patronal y Desahucio.
- Utilidad en venta de acciones. - La utilidad será la mayor entre el VPP del año anterior y el valor real de la enajenación para lo cual se deberá excluir las utilidades no distribuidas para el cálculo del VPP.
- Dividendos. - Las sociedades que no cumplan con el deber de informar su composición accionaria deberán efectuar la respectiva retención en la fuente de IR. Cuando el sujeto pasivo haya pagado el 28% de IR la retención será del 7%, y en caso de haber aplicado una tarifa de IR del 25% o menor la retención será del 10%. Dividendos anticipados estarán sujetos a retención del 25% y del 28% cuando estos sean entregados a beneficiarios en paraísos fiscales. EL SRI establecerá los porcentajes de retención para dividendos repartidos a personas naturales.
- Impuesto a la salida de Divisas. - se elimina la compensación de cuentas por pagar al exterior como hecho generador del ISD.

NOTA 13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aporte al IESS 21,5%	189	187
Décimo Tercer Sueldo	73	72
Décimo Cuarto Sueldo	156	250
Provisión Vacaciones	438	-
Sueldos y Salarios Por Pagar Empleados y Trabajado	892	-
	<u>1,748</u>	<u>509</u>

NOTA 14. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos Pablo Dalmau	7,541	20,972
Préstamos Susanita Cobo	51,994	51,994
	<u>59,535</u>	<u>72,966</u>

NOTA 15. CAPITAL SOCIAL

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cobo Peñaherrera Inés María	1,284	1,284
Cobo Peñaherrera Susanita De Lourdes	400	400
Dalmau Cobo Pablo Francisco	16	16
	<u>1,700</u>	<u>1,700</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital de la compañía se encuentra compuesto por mil setecientos dólares (1.700) participaciones nominativas e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América (US \$ 1,00) cada una. Cada participación da al socio el derecho a un voto en la Junta general de socios.

NOTA 16. RESERVAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Reserva Legal	1,900	1,900
Superávit por revaluación de propiedad, planta y equipo	569,656	569,656
	<u>571,556</u>	<u>571,556</u>

NOTA 17. RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	11,561	11,561
Pérdidas acumuladas de ejercicios anteriores	(40,704)	-
	<u>(29,144)</u>	<u>11,561</u>

NOTA 18. RESULTADO DE EL EJERCICIO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Resultados del ejercicio	(84,411)	(40,704)
	<u>(84,411)</u>	<u>(40,704)</u>

NOTA 19. COSTOS DE OPERACIÓN

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Ingresos operacionales</u>		
Ingresos por ventas	43,600	73,166
	<u>43,600</u>	<u>73,166</u>

NOTA 20. COSTO DE PRODUCTOS VENDIDOS

Costo de productos vendidos

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos y contribuciones	-	301
Otros servicios	1,516	2,818
Remuneraciones y beneficios sociales	-	14,375
Útiles y suministros de oficina	117	177
Mantenimiento y reparaciones	1,905	5,405
Depreciación propiedad, planta y equipo	49,570	49,570
	<u>53,108</u>	<u>72,646</u>

NOTA 21. GASTOS

Gastos de Ventas

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos y contribuciones	25,933	39,233
Otros servicios	1,795	59
Remuneraciones y beneficios sociales	4,213	-
Útiles y suministros de oficina	14	34
Mantenimiento y reparaciones	1	8
	<u>31,957</u>	<u>39,333</u>

NOTA 22. GASTOS ADMINISTRACION

GASTOS DE ADMINISTRACION

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuestos y contribuciones	32,415	1,229
Otros servicios	31	414
Remuneraciones y beneficios sociales	10,500	-
Útiles y suministros de oficina	-	22
Mantenimiento y reparaciones	-	650
	<u>42,946</u>	<u>2,316</u>

NOTA 23. INGRESOS FINANCIEROS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Rendimientos financieros	-	424
	<u>-</u>	<u>424</u>

NOTA 24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2015, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15.000.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

NOTA 25. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Riesgos

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 al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son empresas de reconocida trayectoria en el mercado.

Riesgo de liquidez

La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazo así como la gestión de liquidez.

Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

NOTA 26. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados Financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 31. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados Financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 25 de marzo de 2019 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados Financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.

Juan Dalmau
Gerente General
INMOBILIARIA INROSU S.A.

Rocío Mogollón
Contador General
INMOBILIARIA INROSU S.A.

