

OK

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**  
**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**  
**SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**RELACIÓN DE SIGLAS Y ABREVIATURAS**

<b>CONTENIDO</b>	<b>SIGNIFICADO</b>
La Compañía	<b>PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.</b>
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IASC	Fundación del Comité de Normas Internacionales de Contabilidad
IVA	Impuesto al valor agregado
IRF	Impuesto retenido en la fuente
IR	Impuesto a la renta
N°	Número
NCI	Normas de control interno
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
RO	Registro oficial
SRI	Servicio de Rentas Internas
UAFE	Unidad de Análisis Financiero Económico
USD	Dólares de los Estados Unidos de América

**ÍNDICE**

<b>CONTENIDO</b>	<b>Página</b>
Siglas y abreviaturas utilizadas	
<b>INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE</b>	
Dictamen profesional de los Auditores Independientes	3
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados	7
Estados de cambios en el patrimonio	8
Estados de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	12 en adelante



# NEXO AUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Cuenca, 16 de Abril de 2019

A la Junta General de Accionistas de:

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**

**INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### Opinión modificada con salvedades

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**, al 31 de Diciembre del 2018, que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, a excepción de los efectos de la situación descrita en la sección de Fundamento de la Opinión Modificada con Salvedades de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.** Al 31 de Diciembre de 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujo de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías.

### Fundamento de la opinión modificada con salvedades

No hemos podido confirmar los saldos presentados en los estados financieros en las cuentas: "1.1.02.07.11 Distribuidora Eljuri CIA LTDA " por el valor de USD 30.000; "1.1.02.05.01 Documentos y cuentas por cobrar" por el valor de USD 210.994.

La Compañía no ha actualizado el valor de las inversiones en subsidiarias y asociadas, registradas por el valor de USD 2.224.786, como lo requiere la NIC 28 según la cual la inversión se registra inicialmente al costo, y es ajustada posteriormente en función de los cambios que experimenta, tras la adquisición, la porción de los activos netos de la entidad participada que corresponde al inversor. El resultado del ejercicio del inversor incluye la porción que le corresponda en los resultados de la participada.

La Compañía presenta las cuentas: "1.2.07.04.05 Fideicomiso Bulevard -Av. F" por el valor de USD 191.639; "3.6.03.01 Adopción por primera vez NIIF" por el valor de USD 59.550, lo cual no hemos podido verificar su razonabilidad.

La Compañía no identifica a sus partes relacionadas, en consecuencia tampoco identifica las transacciones realizadas con sus relacionados durante el período.

Si existieran variaciones en los saldos indicados, podrían afectar los resultados del ejercicio.



## NEXO AUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Considerando que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

### **Independencia**

Somos independientes de La Compañía de acuerdo con el código de ética y de conformidad con lo requerido en la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011.

### **Responsabilidad de la Administración de La Compañía por los estados financieros**

La administración de La Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera NIIF y de los controles internos que considere relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de La Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según sea aplicable, asuntos relacionados de la contabilidad. A menos que la administración tenga la intención de liquidar a La Compañía o de cesar sus operaciones.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de información financiera de La Compañía.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales, si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

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



## NEXO AUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de La Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de supuesto de negocio en marcha y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de La Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que La Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las notas a éstos, que representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logre una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la administración de La Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

### Enfasis

La auditoría externa correspondiente al período 2017, ha sido efectuada por otra firma de auditoría, representada por el MBA. Patricio Sempertegui, quien en su dictamen con fecha 13 de marzo de 2018, expresó una opinión sin salvedades sobre los estados financieros.

De acuerdo a consulta en la página web de la Superintendencia de Compañías, identificamos que La Compañía se encuentra en disolución "*disoluc. liquidac. oficio insc. en RM*", con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 2006, la misma que está inscrita en el Registro Mercantil el 06 de marzo de 2018, resolución que expone en su "**ARTÍCULO SEXTO.- PROHIBIR** que el o los administradores de las compañías disueltas por esta resolución realicen nuevas operaciones y advertirles que sus facultades quedan limitadas a: a) Realizar las operaciones que se hallan pendientes; b) Cobrar los créditos; c) Extinguir las obligaciones anteriormente contraídas; y d) representar a la compañía para cumplimiento de los fines indicados". Sin embargo La Compañía ha seguido operando con sus transacciones normales.



# NEXO AUDITORES NEXAUDIT CÍA. LTDA.

La Junta General de accionistas celebrada el 05 de diciembre de 2018, resolvió incrementar el capital para salir del causal de disolución, proceso legal que se está implementando al cierre del presente ejercicio.

En el presente informe se realiza modificaciones a los estados financieros del período 2017, los mismos que han sido presentados con valores que no concilian con saldos iniciales, que La Compañía nos ha presentado para nuestro proceso de auditoría.

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

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de La Compañía, como agente de retención y percepción, así como el pago y determinación de los diferentes impuestos, por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2018, se emite por separado en el informe denominado "Informe de Cumplimiento de las Obligaciones Tributarias". Según lo establece la legislación tributaria vigente en el Ecuador, que establece su presentación hasta el mes de Julio de 2019.

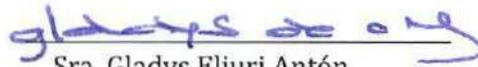
*Nexoauditores Nexaudit Cía. Ltda.*

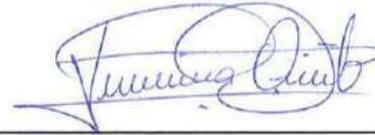
SC.- RNAE N° 942

**Ing Com. Saúl Vázquez León, MCF**  
**SOCIO**  
**Registro Nacional No.28990**

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

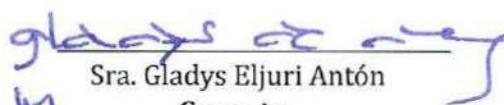
	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>Activo</b>			
<b><u>Activo corriente</u></b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	2	180.642	17.609
Activos financieros	3	383.238	338.820
Servicios y otros pagos anticipados		341	667
Activos por impuestos corrientes	4	73.867	60.656
<b><u>Activos no corrientes</u></b>			
Propiedad, planta y equipo	5	9.846.270	9.972.548
Otros activos no corrientes	6	<u>2.416.424</u>	<u>2.416.424</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>12.900.782</u></b>	<b><u>12.806.724</u></b>
<b>Pasivo</b>			
<b><u>Pasivo corriente</u></b>			
Cuentas y documentos por pagar no relacionadas	7	12.300	18.068
Otras obligaciones corrientes	8	74.446	45.677
Cuentas por pagar diversas/ relacionadas	9	175.884	299.500
Otros pasivos corrientes		500	500
<b><u>Pasivo no corriente</u></b>			
Obligaciones con instituciones financieras	10	11.820.232	11.522.767
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	9	-	<u>5.108</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>12.083.362</u></b>	<b><u>11.891.619</u></b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital	11	374.475	374.475
Aportes de socios o accionistas para futura capitalización	12	219.312	2.046.943
Reservas		63.714	63.714
Resultados acumulados	13	237.604	(1.309.485)
Resultados del ejercicio		<u>(77.685)</u>	<u>(260.543)</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>817.420</u></b>	<b><u>915.105</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>12.900.782</u></b>	<b><u>12.806.724</u></b>

  
 Sra. Gladys Eljuri Antón  
 Gerente

  
 CPA. Verónica Quito  
 Contadora

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Prestacion de servicios		291.059	278.427
Intereses		58.425	27.205
Dividendos		255.254	8.440
Otros ingresos		-	<u>2.920</u>
<b>Ingresos netos</b>		<b>604.738</b>	<b>316.992</b>
Gastos de venta		(3.001)	(669)
Gastos administrativos	14	(267.264)	(193.754)
Gastos financieros	15	<u>(337.711)</u>	<u>(340.147)</u>
<b>Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>		<b>(3.239)</b>	<b>(217.578)</b>
Impuesto a la renta	16	<u>(74.446)</u>	<u>(42.965)</u>
<b>Resultado del ejercicio después de impuestos</b>		<b><u>(77.685)</u></b>	<b><u>(260.543)</u></b>

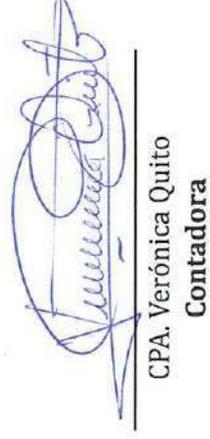
  
Sra. Gladys Eljuri Antón  
Gerente

  
CPA. Verónica Quito  
Contadora

PREDIAL E. INVERSIONISTA BOYACA S.A.ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS

	Capital	Aporte a fut. capit.	Reserva legal	Reserv. facult.	Resultados acumulados	Adpc. NIIF	Reserva Capital	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 01 Enero 2017	374.475	2.000.000	43.253	20.460	(1.515.382)	59.550	178.054	42.632	1.203.042
Transferencia					(31.706)			(42.632)	(74.338)
Otros cambios		46.943							46.943
Utilidad integral total del ejercicio								(260.543)	(260.543)
<b>Saldo inicial al 31 Diciembre 2017</b>	<b>374.475</b>	<b>2.046.943</b>	<b>43.253</b>	<b>20.460</b>	<b>(1.547.088)</b>	<b>59.550</b>	<b>178.054</b>	<b>(260.543)</b>	<b>915.105</b>
Transferencia		(1.807.631)			1.547.088			260.543	-
Otros cambios		(20.000)							(20.000)
Resultado integral total del ejercicio								(77.685)	(77.685)
<b>Saldo final 31 Diciembre 2018</b>	<b>374.475</b>	<b>219.312</b>	<b>43.253</b>	<b>20.460</b>	<b>-</b>	<b>59.550</b>	<b>178.054</b>	<b>[77.685]</b>	<b>817.420</b>

  
Sra. Gladys Eljuri Antón  
Gerente

  
CPA. Verónica Quito  
Contadora

(\*) Los otros cambios constituyen una baja de inversión de corto plazo.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

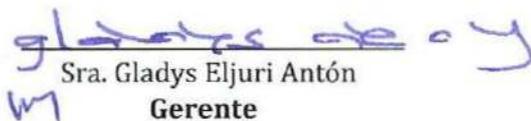
**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

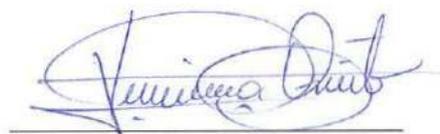
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO</b>	<b>163.034</b>	<b>(15.430)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>334.375</b>	<b>(88.393)</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>226.642</b>	<b>219.046</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	152.558	219.046
Otros cobros por actividades de operación	74.084	-
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>(161.758)</b>	<b>(117.563)</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(24.371)	(11.657)
Otros pagos por actividades de operación	(137.387)	(105.906)
<b>Dividendos recibidos</b>	<b>255.254</b>	<b>-</b>
<b>Intereses pagados</b>	<b>(1.222)</b>	<b>(36.449)</b>
<b>Intereses recibidos</b>	<b>58.425</b>	<b>-</b>
<b>Impuestos a las ganancias pagados</b>	<b>(42.965)</b>	<b>(137.575)</b>
<b>Otras entradas (salidas) de efectivo</b>	<b>-</b>	<b>(15.852)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(3.594)</b>	<b>-</b>
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	(3.594)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>(167.747)</b>	<b>72.963</b>
Financiación por préstamos a largo plazo	-	429.747
Pagos de préstamos	(39.024)	(161.119)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(128.723)	(195.665)
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>163.034</b>	<b>(15.430)</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b><u>17.609</u></b>	<b><u>33.039</u></b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b><u>180.642</u></b>	<b><u>17.609</u></b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.
**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**CONCILIACION DEL RESULTADO CON PARTIDAS QUE NO CONSTITUYEN FLUJO DE EFECTIVO.**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>(3.239)</b>	<b>(217.578)</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>391.915</b>	<b>(44.092)</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	129.872	129.406
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	-	25.610
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(74.446)	(107.441)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	336.489	(91.667)
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(54.301)</b>	<b>173.276</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-	(254.879)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(64.417)	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	326	(459)
(Incremento) disminución en otros activos	(13.211)	(503.120)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(5.768)	903.245
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	31.481	44.687
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-	(16.198)
Incremento (disminución) en otros pasivos	<u>(2.712)</u>	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b><u>334.375</u></b>	<b><u>(88.393)</u></b>

  
 Sra. Gladys Eljuri Antón  
 Gerente

  
 CPA. Verónica Quito  
 Contadora

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.** – La Compañía fue constituida según escritura pública el 06 de Diciembre de 1967, con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 204 el 28 de Diciembre de 1967, e inscrita en el Registro Mercantil el 05 de Enero de 1968, bajo el número 8283.

Con fecha 29 de Septiembre de 2006 según escritura pública y con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 8499, el 29 de Diciembre de 2007 se resuelve el aumento de capital de la Compañía, el mismo que fue inscrito en el Registro Mercantil el 31 de Diciembre de 2007, bajo el N° 25493.

La actividad de la Compañía es la administración, compra y venta de bienes raíces, actividades inmobiliarias. Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Según nuestra revisión en la página web de La Superintendencia de Compañías (15 de abril de 2018), La Compañía mantiene inversiones en diez y seis empresas, entre asociadas y subsidiarias, en donde ejerce influencia significativa en varias de las empresas mencionadas, por lo que actúa como una entidad controladora; sin embargo no prepara estados financieros consolidados. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

El domicilio legal de La Compañía se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en la calle Carlos Julio Arosemena Km 2,5 S/N y la vía Daule.

**1.1. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS APLICADAS**

Resumen de las principales políticas de contabilidad adoptadas en la preparación de los estados financieros se resumen a continuación:

**Bases de preparación de los estados financieros**

Los estados financieros de La Compañía han sido preparados de acuerdo con:

- NIIF completas, los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- En general el costo histórico está basado en el valor razonable de las transacciones. Valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición.
- La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos, la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.
- En las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad están los supuestos y estimados como el deterioro de cartera, vida útil de PPE y estimación de Jubilación y Desahucio.

**Aprobación de los estados financieros**

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

Los estados financieros al 31 de Diciembre de 2018 han sido emitidos de manera preliminar con la autorización de la Gerencia de La Compañía, para posteriormente ser puestos a consideración de la Junta General de Accionistas, para su aprobación definitiva.

**Nuevos pronunciamientos contables**

Al 31 de diciembre del 2017, se publicaron nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que entran en vigencia a partir del 01 de enero de 2018 y otras a partir del 01 enero de 2019.

En relación a la NIIF 9, 15 y 16 la Administración informa que basada en una evaluación general no se presentan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas debido a:

- NIIF 9: Su principal instrumento financiero es cuentas por cobrar a clientes, que se liquidan dentro del corto plazo; la Administración no prevé pérdidas por deterioro significativas debido al tipo de operaciones efectuadas.
- NIIF 15: Los ingresos de La Compañía por la venta de bienes y/o servicios se registran en el momento en el que se realiza la transferencia del producto o de la prestación del servicio, es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño, los precios de la transacción es previamente pactado con sus clientes y no existen costos significativos incurridos para obtener los contratos de ventas; motivo por el cual, no se ha tenido mayores efectos al adoptar esta norma. Entró en vigencia a partir del 01 de Enero de 2018.
- NIIF 16: En relación a los arrendamientos La Compañía al momento se encuentra realizando el análisis de los efectos de esta norma que entrará en vigencia en enero del 2019.

**Importancia relativa y materialidad**

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo con su importancia relativa o materialidad.

Para efectos de revelación, una transacción, hecho u operación es material cuando, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento, considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar o en las evaluaciones que puedan realizar los usuarios de la información contable. Los requerimientos de reconocimiento y medición conforme a las NIIF se aplican si su efecto es significativo para los estados financieros.

En la preparación y presentación de los estados financieros, la materialidad de la cuantía se determinó con relación, entre otros, al activo total, al activo corriente y no corriente, al pasivo total, al pasivo corriente y no corriente, al patrimonio o a los resultados del ejercicio, según corresponda.

**Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes. Un activo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en su ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- Es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que tenga restricciones, para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa.

Los activos no mencionados en el listado anterior se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando:

- Se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación;
- Se mantiene principalmente con fines de negociación;
- Deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o;
- No tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

**Moneda Funcional**

La moneda funcional de La Compañía, es el dólar de los Estados Unidos de América el cual es la moneda de circulación en el Ecuador. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

**Cambios en el poder adquisitivo de la moneda**

El Índice de Precios al Consumidor (IPC), es un indicador económico que mide la evolución del nivel general de precios correspondiente al conjunto de artículos (bienes y servicios) de consumo, adquiridos por los hogares del área urbana del país. Su proceso de construcción prioriza fines de seguimiento macroeconómico y no microeconómicos de bienestar. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, determinó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos tres años:

<b><u>Años</u></b>	<b><u>Inflación</u></b>
2016	1,12%
2017	(0,20%)
2018	0,27%

**Partes relacionadas**

Para efectos tributarios se considerarán partes relacionadas a las personas naturales o sociedades, domiciliadas o no en el Ecuador, en las que una de ellas participe directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de la otra; o en las que un tercero, sea persona natural o sociedad domiciliada o no en el Ecuador, participe directa o indirectamente, en la dirección, administración, control o capital de éstas.

Se considerarán partes relacionadas, entre otros casos los siguientes:

- La sociedad matriz y sus sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes.
- Las sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes, entre sí.
- Las partes en las que una misma persona natural o sociedad, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de tales partes.
- Las partes en las que las decisiones sean tomadas por órganos directivos integrados en su mayoría por los mismos miembros.
- Las partes, en las que un mismo grupo de miembros, socios o accionistas, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, administración, control o capital de éstas.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

- Los miembros de los órganos directivos de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Los administradores y comisarios de la sociedad con respecto a la misma, siempre que se establezcan entre éstos relaciones no inherentes a su cargo.
- Una sociedad respecto de los cónyuges, parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad de los directivos; administradores; o comisarios de la sociedad.
- Una persona natural o sociedad y los fideicomisos en los que tenga derechos.

**1.2. NOTAS ESPECÍFICAS QUE SUSTENTAN LAS CUENTAS CONTABLES PRESENTADAS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.****Efectivo y equivalentes de efectivo**

Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**Activos financieros**

Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad.

Al 31 de Diciembre de 2018, La Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de préstamos y cuentas por cobrar clientes, cuyas características se explican seguidamente:

**Cuentas por cobrar clientes:** Se reconocerán inicialmente al costo. Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de productos realizadas en el curso normal de operaciones. No generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

**Cuentas por cobrar a relacionadas.-** Que provienen de operaciones comerciales y financiamiento. Son cuentas por cobrar con entidades relacionadas, por préstamos para financiamiento de capital de trabajo y por ventas realizadas en el curso normal del negocio. Se reconocen inicialmente al costo, no devengan intereses.

**Deterioro de cuentas por cobrar.-** Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una estimación, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas. La Compañía, en base al análisis de morosidad de sus clientes, realiza la estimación para el deterioro de las cuentas por cobrar, anualmente.

**Baja de activos y pasivos financieros.-** Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si La Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de La Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

**Servicios y otros pagos anticipados**

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a trabajadores y proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado y que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico.

**Activos por impuestos corrientes**

Corresponde a todos los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como las retenciones que le han efectuado por concepto de impuesto a la renta y anticipos pagados del año que se declara, contemplados en la normativa legal que La Compañía recuperará en el corto plazo.

**Impuesto a la renta**

Se determina de la utilidad gravable (tributaria) la cual difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**Propiedades, planta y equipo**

Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos.

- Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas se miden inicialmente por su costo de adquisición.
- Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Después del reconocimiento inicial son registradas al costo menos la depreciación acumulada. Los gastos de reparaciones y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.
- Método de depreciación y vidas útiles.- El costo de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles, tienen una vida útil indefinida y por lo tanto no son objeto de depreciación.

A continuación se presentan vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<b>Activos</b>	<b>Vida útil</b>	<b>Deprec. %</b>
Edificios	20	5,00

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipo.

**Revaluación.-** Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

periodo sobre el que se informa. Si se incrementa el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, este aumento se reconocerá directamente en otro resultado integral y se acumulará en el patrimonio, bajo el encabezamiento de superávit de revaluación. Sin embargo, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que sea una reversión de un decremento por una revaluación del mismo activo reconocido anteriormente en el resultado del periodo.

Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. Sin embargo, la disminución se reconocerá en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo. La disminución reconocida en otro resultado integral reduce el importe acumulado en el patrimonio contra la cuenta de superávit de revaluación.

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

Activos financieros no corrientes (Inversiones)

Representado en el estado de situación financiera por inversiones en acciones y participaciones. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Se muestran como activos no corrientes a menos que la administración tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses, cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

**Método de la participación.-** El método de la participación, en el reconocimiento inicial la inversión en una asociada o negocio conjunto se registrará al costo, y el importe en libros se incrementará o disminuirá para reconocer la parte del inversor en el resultado del periodo de la participada, después de la fecha de adquisición. La parte del inversor en el resultado del periodo de la participada se reconocerá en el resultado del periodo del inversor. Las distribuciones recibidas de la participada reducirán el importe en libros de la inversión. Podría ser necesaria la realización de ajustes al importe por cambios en la participación proporcional del inversor en la participada que surjan por cambios en el otro resultado integral de la participada. Estos cambios incluyen los que surjan de la revaluación de las propiedades, planta y equipo, y de las diferencias de conversión de la moneda extranjera. La parte que corresponda al inversor en esos cambios se reconocerá en el otro resultado integral de éste.

**Método del costo.-** Bajo el método del costo, el inversionista registra al costo de adquisición su inversión en la empresa participada. El inversionista reconoce ingresos sólo en la medida en que recibe las distribuciones de ganancias acumuladas de la empresa participada, tras la fecha de adquisición por parte del inversionista. Los repartos de dividendos por encima de tales ganancias acumuladas se consideran recuperación de la inversión, y por tanto se registran como una disminución en el costo de la misma.

**Estados financieros individuales del inversionista.-** La inversión en una empresa asociada, que se incluye en los estados financieros de una empresa inversionista que no emite estados financieros consolidados, debe ser:

- llevada contablemente al costo;

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- contabilizada utilizando el método de la participación, según se describe en esta Norma, si este método de contabilización hubiera sido el apropiado en el caso de que la empresa inversionista hubiera emitido estados consolidados, o bien;
- Contabilizarse como activo financiero disponible para la venta o como activo financiero negociable, según las definiciones y descripciones de los métodos correspondientes.

**Pasivos financieros a corto plazo****Cuentas y documentos por pagar**

Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, registradas a su valor nominal.

**Obligaciones con instituciones financieras**

En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, por consumos con tarjetas de crédito y sobregiros bancarios, con plazos de vencimiento corriente y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas de interés.

**Dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de La Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los socios resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

**Pasivo a largo plazo.-** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

**Cuentas por pagar a compañías y partes relacionadas.-** Corresponden a obligaciones por compras de bienes y servicios y financiamientos por préstamos recibidos. Se registran como sigue:

- a) Comerciales, se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, no devengan intereses y son pagaderas a corto plazo.
- b) Financiamiento, por préstamos recibidos de sus relacionados que se registran a su valor nominal, no devengan intereses y se liquidan en el largo plazo.

**Obligaciones con entidades del exterior.-** Representan los créditos, los cuales se registran inicialmente a su valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción para la obtención de los créditos y después se miden al costo amortizado. Los vencimientos iguales o mayores a doce meses se presentan como largo plazo. La compañía obtiene financiamiento del exterior.

**Provisiones.-** Debe reconocerse una provisión cuando se den las siguientes condiciones:

- (a) La entidad tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- (b) es probable que la entidad tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación; y
- (c) puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

De no cumplirse las tres condiciones indicadas, la entidad no reconoce la provisión.

**Capital suscrito o asignado**

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones, valor que se encuentra registrado en el Registro Mercantil.

**Reserva legal**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta anual para su constitución hasta que represente mínimo el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

**Reserva Facultativa**

La ley faculta o permite que de las utilidades líquidas del ejercicio la empresa destine un % para formar la reserva especial o facultativa. La Junta General decide el valor y el fin específico de este fondo.

**Reserva de capital**

Representan un ajuste contable de años anteriores, cuando la compañía presentaba sus estados financieros en la moneda de sures, bajo las Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC.

**Reserva (Superávit) por revaluación**

El superávit de revaluación de un elemento de propiedades, planta y equipo incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en cuentas del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit podría transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad. En ese caso, el importe del

superávit transferido sería igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de superávit de revaluación a ganancias acumuladas no pasarán por el resultado del periodo.

**Resultados acumulados por adopción por primera vez de las NIIF**

Se registra el efecto neto de todos los ajustes realizados contra Resultados Acumulados, producto de la aplicación de las NIIF por primera vez.

**Pérdidas acumuladas**

Se registran las pérdidas de ejercicios anteriores, que no han sido objeto de absorción por resolución de junta general de accionistas.

**Reconocimiento de ingresos**

La entidad contabilizará un contrato con un cliente que queda dentro del alcance de esta Norma sólo cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

- las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
- la entidad puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- la entidad puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
- el contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

- es probable que la entidad recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará sólo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

**Costos y gastos**

Son registrados por el método del devengado, conforme se dan los hechos económicos independientes de su pago. Incluye tanto gastos como pérdidas que surgen de la actividad ordinaria de la entidad.

Se reconoce un gasto en el estado de resultados cuando ha surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto puede medirse con fiabilidad. En definitiva, esto significa que tal reconocimiento del gasto ocurre simultáneamente con el reconocimiento de incrementos en los pasivos o decrementos en los activos

**Impuesto a la renta.-** La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para los años 2018 y 2017, para sociedades y en caso en el que este impuesto sea menor al anticipo determinado, este último se convierte en impuesto definitivo.

Además en el Reglamento a la ley de Régimen Tributario Interno Art. 15.-Dividendos y utilidades distribuidos.- En el caso de dividendos y utilidades calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos

fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, no habrá retención ni pago adicional de impuesto a la renta.

**1.3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

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

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

- **Estimaciones para deterioro de cartera.-** En base al estudio de morosidad de cartera, como se encuentra definido en las políticas contables.
- **La revalorización de activos fijos.-** Es una práctica contable que permite incrementar el valor en libros de los activos fijos a valores de mercado. Las Normas Internacionales Información Financiera (NIIF) requieren que los activos fijos se registren al costo, pero permiten dos modelos para la contabilidad de los activos fijos, lo cuales son: el modelo del costo y el modelo de revaluación.
- **Estimación de vidas útiles de propiedad, planta y equipo.-** La estimación de las

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

vidas útiles y valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en las políticas contables.

**1.4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

Factores de riesgos financieros.- La Compañía se encuentra expuesta a riesgos de mercado, de liquidez y de operación. Estos riesgos son evaluados en términos de probabilidades de ocurrencia e impacto para ser mitigados con mecanismos de acuerdo a su naturaleza.

- **Riesgos de mercado nacional.**- Los principales riesgos a los que está expuesta La Compañía en el mercado, son la reducción de demanda y exposición a las variaciones de precio.
- **Riesgo de liquidez.**- las principales fuentes de liquidez de la compañía, son los flujos de efectivo proveniente de sus actividades comerciales y préstamos bancarios. Para administrar la liquidez de corto plazo, la compañía utiliza flujos los cuales son ajustados y monitoreados constantemente por la Administración.
- **Riesgo de capital.**- El objetivo de la administración es proteger el capital o patrimonio como una base que permita cumplir metas importantes.
- **Riesgo de tasa de interés.**- Existe una baja volatilidad de las tasas en el mercado ecuatoriano, según lo publica el Banco Central:

1. TASAS DE INTERÉS ACTIVAS EFECTIVAS VIGENTES PARA EL SECTOR FINANCIERO PRIVADO, PÚBLICO Y, POPULAR Y SOLIDARIO			
Tasas Referenciales		Tasas Máximas	
Tasa Activa Efectiva Referencial para el segmento:	% anual	Tasa Activa Efectiva Máxima para el segmento:	% anual
Productivo Corporativo	8.81	Productivo Corporativo	9.33
Productivo Empresarial	9.85	Productivo Empresarial	10.21
Productivo PYMES	11.23	Productivo PYMES	11.83
Comercial Ordinario	8.07	Comercial Ordinario	11.83
Comercial Prioritario Corporativo	8.69	Comercial Prioritario Corporativo	9.33
Comercial Prioritario Empresarial	9.80	Comercial Prioritario Empresarial	10.21
Comercial Prioritario PYMES	10.81	Comercial Prioritario PYMES	11.83
Consumo Ordinario	16.63	Consumo Ordinario	17.30
Consumo Prioritario	16.62	Consumo Prioritario	17.30
Educativo	9.48	Educativo	9.50
Inmobiliario	10.02	Inmobiliario	11.33
Vivienda de Interés Público	4.82	Vivienda de Interés Público	4.99
Microcrédito Minorista <sup>1</sup>	26.52	Microcrédito Minorista*	28.50
Microcrédito de Acumulación Simple <sup>2</sup>	23.53	Microcrédito de Acumulación Simple*	25.50
Microcrédito de Acumulación Ampliada <sup>3</sup>	20.24	Microcrédito de Acumulación Ampliada*	23.50
Inversión Pública	8.58	Inversión Pública	9.33

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente, con las entidades detalladas. La calificación de riesgo es tomada de la publicación realizada en la página virtual de la Superintendencia de Bancos:

**Entidad financiera**  
Banco del Austro S.A.

**2018**  
AA/AA

**2017**  
AA-/AA-

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****2.- EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO**

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017, se encuentran los saldos de USD 180.642 y USD 17.609, correspondientes a la cuenta corriente del Banco del Austro S.A., respectivamente.

**3.- ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de Diciembre, presentan los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas y documentos por cobrar clientes (1)	210.994	245.435
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	-	20.000
Documentos y cuentas por cobrar relacionados (2)	173.575	74.718
Provisión por cuentas incobrables y deterioro	(1.332)	(1.332)
<b>Total</b>	<b><u>383.238</u></b>	<b><u>338.820</u></b>

(1) Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

	<u>2018</u>
Por vencer	37.741
Vencidos de 1 a 3 meses	19.937
Vencidos de 4 a 6 meses	38.565
Vencidos de 7 a 12 meses	6.989
Vencidos más de 12 meses	<u>107.762</u>
<b>Total</b>	<b><u>210.994</u></b>

(2) En el presente período las obligaciones con los relacionados se presentan así:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Distribuidora eljuri Cia. Ltda.	30.000	-
Elanhold S.A.	40	-
Ind. E inversiones del Austro S.A.	86.250	-
Mercointelg S.A.	56.652	-
Otras cuentas relacionadas	<u>634</u>	<u>74.718</u>
<b>Total</b>	<b><u>173.575</u></b>	<b><u>74.718</u></b>

**4.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)	1.499	914
Crédito tributario a favor de la empresa ( IR)	34.688	16.776
Anticipo de impuesto a la renta	<u>37.679</u>	<u>42.965</u>
<b>Total</b>	<b><u>73.867</u></b>	<b><u>60.656</u></b>

**5.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

El movimiento de propiedad, planta y equipo al 31 de Diciembre:

	<b>Saldo inicial 31 Dic 2017</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Saldo final 31 Dic 2018</b>
Terrenos	8.062.551		8.062.551
Edificios	2.675.140		2.675.140
Instalaciones	4.200		4.200
Muebles y enseres	-	3.594	3.594
Otros propiedades, planta y equipo	315		315
<b>Subtotal</b>	<b>10.742.206</b>	<b>3.594</b>	<b>10.745.800</b>
(-) Depreciación Acumulada	(769.659)	(129.872)	(899.531)
<b>Total</b>	<b><u>9.972.548</u></b>	<b><u>(126.278)</u></b>	<b><u>9.846.270</u></b>

**6.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES (INVERSIONES EN ASOCIADAS Y SUBSIDIARIAS)**

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Poligraf Andina Cia. Ltda.	606	
Sociedad Agrícola E Industria	5.704	
Consortio Ecuatoriano Automot	3.441	
Inversancarlos S.A.	19.550	
Industria De Cosméticos Inter	204	
Huertos Uzhupud S.A.	731	
Compañía Nacional De Gas Cong	6	
Cables Eléctricos Ecuatoriano	1.354	
Empresa Hotelera Cuenca C.A.	48.544	
Novaholding S.A.	17.620	
Telecuador C. Ltda.	928.477	
Hotel Oro Verde S.A. Hotver	1.133	
Mudejar C.A.	544.000	

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

Induglob S. A.	272.778	
Impartes S.A.	24.999	
Metrocar S.A.	20.901	
Banco del pichincha	1.322	
Banco del austro	333.415	
Otras inversiones Largo Plazo	-	2.190.951
Acciones y participaciones	-	33.835
Fideicomiso Boulevard - Av. F	<u>191.639</u>	<u>191.639</u>
<b>Total</b>	<b><u>2.416.424</u></b>	<b><u>2.416.424</u></b>

**7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017 se presentan los valores de USD 12.300 y USD 18.068, los mismos que corresponden a varias cuentas por pagar y proveedores.

**8.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	74.446	42.965
Retenciones en la fuente	-	6
Iva cobrado	-	<u>2.705</u>
<b>Total</b>	<b><u>74.446</u></b>	<b><u>45.677</u></b>

**9.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADOS**

Al 31 de Diciembre, se encuentran obligaciones que no generan costo financiero y no tiene fecha de vencimiento, ni garantías. A continuación detallamos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Almacenes Juan Eljuri Cia. Lt	162.984	299.500
Constructora San Jorge S. A.	12.900	-
Cestia S.A. <b>(Largo plazo)</b>	-	<u>5.108</u>
<b>Total</b>	<b><u>175.884</u></b>	<b><u>304.607</u></b>

**10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR (DEL EXTERIOR NO CORRIENTE)**

Al 31 de Diciembre, se presentan las siguientes deudas con el exterior, con el 4% de interés anual:

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

<b><u>Acreedor</u></b>	<b><u>Fecha inicio</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>Finalización</u></b>
Alamo Investment #0307025	8/12/2006	1.710.000	1.710.000	8/12/2026
Alamo Investment #0307024	11/12/2006	200.000	200.000	11/12/2026
Alamo Investment #0307005	30/11/2006	0	177.047	30/11/2016
Alamo Investment #0306407	19/10/2006	559.629	286.724	19/10/2016
Fininvest Overseas #0301017	28/12/2000	0	29.641	28/12/2030
Fininvest Overseas #0300030	8/03/2000	500.000	500.000	8/03/2000
Fininvest Overseas #0300029	8/03/2000	400.000	400.000	8/03/2000
Fininvest Overseas #0306383	14/09/2006	725.889	291.503	14/09/2006
Fininvest Overseas #0306293	25/07/2006	250.000	250.000	25/07/2006
Financiera del Sur #0301071	22/03/2001	177.576	177.576	22/03/2001
Beesroy Investment #0310038	29/03/2010	240.000	240.000	29/03/2010
Royal Blue #0314115	24/11/2014	1.150.000	1.150.000	24/11/2014
Royal Blue #0314114	4/12/2014	450.000	450.000	4/12/2014
Royal Blue #0315056	26/06/2015	2.211.000	2.211.000	26/06/2015
Royal Blue #0315066	30/07/2015	95.000	95.000	30/07/2015
Royal Blue #0316022	7/01/2016	246.690	246.690	7/01/2016
Intereses por Pagar Alamo Inv		284.838	136.800	
Intereses por Pagar Alamo Inv		240.836	16.000	
Intereses por Pagar Alamo Inv		-	14.509	
Intereses por Pagar Alamo Inv		47.031	21.339	
Intereses por Pagar Fininvest		-	2.371	
Intereses por Pagar Fininvest		248.320	40.000	
Intereses por Pagar Fininvest		852.306	32.000	
Intereses por Pagar Fininvest		-	-	
Intereses por Pagar Fininvest		62.672	21.628	
Intereses por Pagar Fininvest		-	397	
Intereses por Pagar Fininvest		291.957	20.000	
Intereses por Pagar Financier		77.951	14.206	
Intereses por Pagar Beesroy I		175.077	19.200	
Intereses por Pagar Royal Blu		191.283	92.000	
Intereses por Pagar Royal Blu		74.350	36.000	
Intereses por Pagar Royal Blu		315.190	176.880	
Intereses por Pagar Royal Blu		13.226	7.600	
Intereses por Pagar Royal Blu		29.411	19.543	
Intereses por Pagar Periodos		=	<u>2.437.113</u>	
<b>Total</b>		<b><u>11.820.232</u></b>	<b><u>11.522.767</u></b>	

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS****11.- CAPITAL**

Al 31 de Diciembre, el capital suscrito tiene un valor de USD 374.475; el mismo que está dividido en acciones con el valor nominal de USD. 0,80 cada una, está conformado de la siguiente manera:

<b>Accionistas</b>	<b>Capital</b>	<b>% de participación</b>
Elanhold S. A.	138.551,20	37,00%
Patadri S.A.	47.184,80	12,60%
Eljuri Antón Gladys Mary	47.184,80	12,60%
Eljuri Antón Henry	47.184,80	12,60%
Eljuri Antón Juan Gabriel	47.184,80	12,60%
Eljuri Antón Olguita María Eulalia	<u>47.184,80</u>	<u>12,60%</u>
<b>Total</b>	<b><u>374.475,20</u></b>	<b><u>100,00%</u></b>

**12.- APORTES A FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes movimientos:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Saldo inicial al 01 de enero	2.046.943	2.000.000
Otros cambios		46.943
Ajuste baja pólizas de acumulación	(20.000)	-
Transferencia de pérdidas acumuladas	<u>(1.807.631)</u>	-
<b>Saldo al 31 de diciembre</b>	<b><u>219.312</u></b>	<b><u>2.046.943</u></b>

**13.- RESULTADOS ACUMULADOS**

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes saldos:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
(-) Pérdidas Acumuladas	-	(1.547.088)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	59.550	59.550
Reserva de capital	<u>178.054</u>	<u>178.054</u>
<b>Total</b>	<b><u>237.604</u></b>	<b><u>(1.309.485)</u></b>

**14.- GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Al 31 de Diciembre se encuentran los siguientes gastos:

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	24.789	3.802
Mantenimiento y reparaciones	80	420
Arrendamiento operativo	318	-
Promoción y publicidad	-	270
Combustibles	20	-
Gastos de gestión (agasajos a acc., trabajadores y clientes)	151	-
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	-	84
Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	39	450
Impuestos, contribuciones y otros	105.906	34.873
Depreciaciones	129.872	129.872
Suministros y materiales	32	24
Otros gastos	<u>6.058</u>	<u>23.958</u>
<b>Total</b>	<b><u>267.264</u></b>	<b><u>193.754</u></b>

**15.- GASTOS FINANCIEROS**

Al 31 de Diciembre se presentan los siguientes gastos:

	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
Otros gastos financieros	143	17
Intereses con instituciones financieras del exterior	336.491	337.740
Intereses pagados a terceros	<u>1.078</u>	<u>2.391</u>
<b>Total</b>	<b><u>337.711</u></b>	<b><u>340.147</u></b>

**16.- IMPUESTO A LAS GANANCIAS**

En el período 2018, la Compañía registra pérdidas y no tiene obligaciones patronales, por no tener trabajadores, motivo por el cual no procede al reparto del 15% de utilidades. El impuesto a la renta lo establece según lo requiere la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

**IMPUESTO A LA RENTA**

Mediante Resolución SRI N° NAC-DGERCGC15-00003218, el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispone que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2018, cuyo plazo de presentación es hasta el mes de Julio del 2019, todos los sujetos pasivos a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a contenidos, especificaciones y requerimientos establecidos por el SRI.

A la fecha de emisión del presente informe, el SRI aún no ha emitido los anexos y modelos del informe para el período 2018.

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

**17.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de Diciembre del año 2018, La Compañía no identifica las transacciones con sus partes relacionadas.

**18.- CUMPLIMIENTO DE REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN**

En el Capítulo VII, Art. 14 de los reportes a ser remitidos a la Unidad de Análisis Financiero Económico (UAFE), según Resolución No. UAF-DG-SO-2016-0001, publicada en el Registro Oficial N°743 de Abril 28 de 2016, establece los reportes que deben ser remitidos a la Unidad:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas. Para tal efecto, se deberá adjuntar todos los sustentos del caso debidamente firmados por el Oficial de Cumplimiento. (ROII).
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor; cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días. (RESU)

Al 31 de Diciembre de 2018, La Compañía se encuentra en proceso de implementación de los controles establecidos.

**19.- REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-11, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes.- No existen activos y pasivos contingentes que la Administración los conozca y merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros a Diciembre 31 del 2018.

Cumplimiento de medidas correctivas de parte de entidades gubernamentales de control externo.- Durante el período de auditoría han existido recomendaciones de los organismos de control externo, los mismos que ameritan un seguimiento de auditoría externa.

De acuerdo a consulta en la página web de la Superintendencia de Compañías, identificamos que La Compañía se encuentra en disolución "*disoluc. liquidac. oficina insc. en RM*", con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 2006, la misma que está inscrita en el Registro Mercantil el 06 de marzo de 2018, resolución que expone en su "**ARTÍCULO SEXTO.- PROHIBIR** que el o los administradores de las compañías disueltas por esta resolución realicen nuevas operaciones y advertirles que sus facultades quedan limitadas a: a) Realizar las operaciones que se hallan pendientes; b) Cobrar los créditos; c) Extinguir las obligaciones anteriormente contraídas; y d) representar a la compañía para cumplimiento de los fines indicados". Sin embargo La Compañía ha seguido operando con sus transacciones normales.

**PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
EXPRESADO EN DÓLARES AMERICANOS**

---

La Junta General de accionistas celebrada el 05 de diciembre de 2018, resolvió incrementar el capital para salir del causal de disolución, proceso legal que se está implementando al cierre del presente ejercicio.

Comunicación de deficiencias en el control interno.- Durante el período de auditoría han existido recomendaciones, las mismas que se encuentran en proceso de implementación por parte de la administración.

Eventos posteriores.- La administración de La Compañía considera que entre Diciembre 31 del 2018 (fecha de cierre de los estados financieros) y 16 de Abril del 2019 (fecha de culminación de la auditoría) no han existido hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros a la fecha de cierre que requieran ajustes o revelaciones.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para La Compañía, por tal razón no están reveladas.

---