

“COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A”
Estados Financieros
31 de diciembre de 2018
Con el Informe de los Auditores Independientes

www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com

Av. República N° 700 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of: 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 095417350 Quito Ecuador

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de auditoría
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades
SCVS	Superintendencia de Compañías Valores y Seguros
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD \$	Dólares de los Estados Unidos de América.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Representante Legal de

“COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A.”

Opinión Sin Salvedades

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de “COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A.”, que incluyen el estado de situación financiera al 31 diciembre de 2018, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y las notas que comprenden un resumen de las políticas importantes de contabilidad y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de “COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A.”, al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. 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. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión sin salvedades.

Énfasis en Asuntos

Sin modificar nuestra opinión llamamos la atención a:
Información Comparativa

- Llamamos la atención al hecho de que no hemos auditado el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus notas de revelación.

Los estados financieros de “COMERCIAL INMOBILIARIA SAUDBEN S.A.”, descritos en el párrafo que antecede y sus notas de revelación, son sin auditoría.



Como parte de nuestra auditoría a los estados financieros al y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2018, hemos revisado que sus saldos finales del estado de situación financiera sean iguales a los declarados en el Impuesto a la Renta al Servicio de Rentas Internas y que sus saldos al 1 de enero de 2018 sean los mismos. No fuimos contratados para auditar, revisar o aplicar cualquier otro procedimiento a los estados financieros por el año que terminó el 31 de diciembre de 2017, a más de lo referente a la confirmación de saldos iniciales. Por consiguiente, no expresamos una opinión u otra forma de aseguramiento sobre dichos estados financieros considerados en su conjunto. Sin embargo, en nuestra opinión, los saldos iniciales han sido aplicados correctamente.

Responsabilidades de la Administración y de los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, ya sean debido a fraude o error.

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

Los Encargados del Gobierno Corporativo de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestro objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en agregado, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestro escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y desarrollamos procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y



apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden a diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, o si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas materiales sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos requeridos a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.

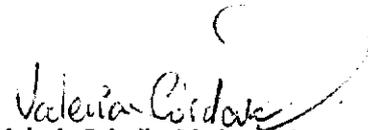
- Evaluamos la presentación en su conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Nos comunicamos con los Encargados del Gobierno Corporativo en relación con, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y, cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifiquemos durante nuestra auditoría

CONSULTORA FAUSTO ÁVILA Y ASOCIADOS CIA. LTDA.

SC-RNAE No. 338

Quito DM. 16 de abril de 2019


Valeria Priscila Córdova-Almeida
GERENTE

**www.avilaconsultores-ec.com
consultores@avilaconsultores-ec.com**

Av. República N° 700 y Av. Eloy Alfaro, Edif: María Victoria, 3er. piso, Of: 309,
Telf: (593-2) 2500 913 / 117, Cels: 095417350 Quito Ecuador

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.**Estado de Situación Financiera****Al 31 de diciembre de 2018****(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

	<u>NOTA</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u> <i>(no auditado)</i>
ACTIVOS	-	-	-
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	-	6,717
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar	4	18,878	14,058
Servicios y Otros Pagos Anticipados	5	18,890	6,600
Activos Por Impuestos Corrientes	8	7,955	4,697
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>45,723</u>	<u>32,072</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedad, Planta y Equipo, neto	6	434,030	464,632
Total Activo No Corriente		434,030	464,632
TOTAL ACTIVOS		479,752	496,704
PASIVO			
PASIVOS CORRIENTE			
Cuentas y Documentos Por Pagar y Otras Cuentas por Pagar	7	166,618	184,781
Obligaciones con Instituciones Financieras	8	629	35,782
Pasivos Por Impuestos Corrientes	9	1,527	1,295
Obligaciones Beneficios Acumulados	10	2,005	3,133
Otros Pasivos Corrientes	11	23,450	23,450
Total Pasivos Corrientes		194,231	248,441
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones por Beneficios Definidos con empleados	12	1,415	-
Total Pasivos no Corrientes		1,415	-
TOTAL PASIVOS		<u>195,646</u>	<u>248,441</u>
PATRIMONIO NETO	13		
Capital		2,000	2,000
Aportes Socios Futura Capitalización			
Reservas		15,052	15,052
Resultados Acumulados		262,701	219,537
Otros Resultados Integrales		-1,076	-
Utilidad Neta del Período		5,430	11,674
Total del Patrimonio		<u>284,107</u>	<u>248,263</u>
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>479,752</u>	<u>496,704</u>

Las Notas Son parte Integrante de los Estados Financieros

Ing. Nahin José Saud Benítez
Gerente GeneralDra. Nancy Bonilla
Contadora

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.
Estado de Resultados Integrales
Año que terminó el 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u> (no auditado)
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Prestación de Servicios		144,778	147,647
Total Ingresos	14	144,778	147,647
UTILIDAD BRUTA		144,778	147,647
GASTOS			
Gastos de Venta	15	31,314	11,471
Gastos de Administración		102,565	117,386
Gastos Financieros		84	47
Otros Gastos		1,887	853
Total Gastos		135,850	129,756
UTILIDAD OPERACIONAL		8,929	17,891
Utilidad del Ejercicio Antes de la Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta			
		8,929	17,891
Participación Trabajadores		1,339	2,684
GANANCIA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		7,589	15,208
Impuesto a la Renta	9	2,159	3,533
UTILIDAD DEL EJERCICIO		5,430	11,674
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
Pérdida actuarial		-1,076	
UTILIDAD DEL EJERCICIO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>4,354</u>	<u>11,674</u>

Las Notas son parte integrante de los estados financieros

Ing. Nahin José Saud Benítez
Gerente General

Dra. Nancy Bonilla
Contadora

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre de 2018
(En dólares de los Estados Unidos de América -
US\$)

	Notas	Capital Social	Reserva Legal	Otro Resultado Integral	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2017		2,000	15,052	-	231,211	248,263
Otro resultado integral del año/actuarial				(1,076)		(1,076)
Ajustes					31,490	31,490
Utilidad neta del ejercicio					5,430	5,430
Saldos al 31 de diciembre de 2018	13	<u>2,000</u>	<u>15,052</u>	<u>(1,076)</u>	<u>268,131</u>	<u>284,107</u>

Las Notas son parte integrante de los Estados Financieros

Ing. Nahin José Saud Benítez
Gerente General

Dra. Nancy Bonilla
Contadora

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.**Estado de Flujos de Efectivo****Al 31 de diciembre de 2018****(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u> (no auditado)
INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES		<u>(6,717)</u>	<u>(7,492)</u>
Flujos de Efectivo utilizados en actividades de Operación		<u>29,512</u>	<u>62,122</u>
Clases de cobros por actividades de operación		139,958	136,130
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios		139,958	136,130
Otros cobros por actividades de operación		-	-
Clases de pagos por actividades de operación		<u>(110,447)</u>	<u>(74,008)</u>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios y empleados		(110,447)	(62,043)
Pagos a y por cuenta de los empleados			
Intereses recibidos			
Intereses pagados			(764)
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(11,200)
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		<u>-</u>	<u>(68,959)</u>
Adquisición de propiedades, planta y equipo			(16,539)
Otras entradas (salidas) de efectivo			(52,420)
Importes procedentes de otros activos a largo plazo			
Intereses recibidos			
FLUJOS DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		<u>(36,229)</u>	<u>(655)</u>
ORI Revaluación e intangibles		(1,076)	-
Pago Préstamos		(35,153)	-
Otras entradas (salidas) de efectivo			(655)
INCREMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		(6,717)	(7,492)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO		<u>6,717</u>	<u>14,209</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	3	(0)	6,717

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA DEPUÉS DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	8,929	17,891
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	60,009	4,983
Ajustes por gasto de depreciación y amortización y provisiones	31,041	11,200
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(2,159)	(3,533)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(1,339)	(2,684)
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	32,466	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(39,425)	39,248
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(4,820)	(11,518)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(12,290)	
(Incremento) disminución en otros activos	(3,258)	(6,600)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(18,163)	6,308
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	233	44,885
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(1,127)	(2,065)
Incremento (disminución) en otros pasivos		8,237
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de operación	29,512	62,122

Las Notas son parte Integrante de los Estados Financieros

Ing. Nahin José Saud Benítez
Gerente General

Dra. Nancy Bonilla
Contadora

COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2018

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) **Entidad que Reporta**

“COMERCIAL INMOBILIARIA SAUBEN S.A.”, fue constituida mediante escritura pública del 8 de marzo de 1994 en la Notaría Décimo Octavo del Cantón Quito, es una sociedad anónima legalmente inscrita en el registro Mercantil de la ciudad de Quito, bajo el número 726 del Tomo 125.

El capital social está formado, por 2.000 acciones ordinarias nominativas de un dólar cada acción, la sociedad está constituida por 4 accionistas de 25% de porcentaje accionario cada uno.

La compañía tendrá la duración de 50 años contados a partir de la inscripción en Registro Mercantil.

El objeto social de la compañía es la compraventa, importación, exportación, representación, distribución, consignación de elementos y acabados para la construcción, industria automotriz y petroquímica, artículos de ferretería, hogar y oficina en general; también la planificación, construcción, reparación, mantenimiento y alquiler de edificios, viviendas, oficinas y locales comerciales; diseño, planificación y construcción de lotizaciones y urbanizaciones. Para cumplir con su objetivo podrá realizar toda clase de actos y contratos permitidos por la Ley y relacionados con el mismo.

(2) **Bases de Preparación de los Estados Financieros**

(a) **Declaración de Cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

(b) **Bases de Medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

(c) **Moneda Funcional y de Presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional del Ecuador. Toda la información se presenta en tal moneda, excepto cuando se indica de otra manera.

(d) **Uso de Estimados y Juicios**

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF para PYMES requiere que la Administración de la Compañía, efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas prospectivamente.

(e) **Políticas de Contabilidad Significativas**

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

I. **Clasificación de Saldos Corrientes y no Corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

II. **Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar**

La Compañía reconoce inicialmente los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar en la fecha en la cual se originan.

Las ventas de servicios se realizan bajo términos normales de crédito y las cuentas por cobrar no devengan intereses. Las otras cuentas por cobrar se miden al monto del importe original, si el efecto del descuento es inmaterial.

III. **Cuentas por Pagar**

Las cuentas por pagar son obligaciones sobre la base de los términos normales de crédito o pagaderos a la demanda y, excepto por los préstamos por pagar, no devengan intereses.

IV. **Propiedad, Planta y Equipo**

Reconocimiento y Medición

Las partidas de Propiedad, Planta y Equipo son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, cuando sea aplicable.

Cuando partes significativas de una partida de Propiedad, Planta y Equipo poseen vidas útiles distintas, son registradas de forma separada como un componente integral del activo.

Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento de Propiedad, Planta y Equipo, se reconoce en resultados.

Costos Posteriores

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos

futuros para la Compañía y su costo puede ser estimado con fiabilidad.

Depreciación

La depreciación de Propiedad, Planta y Equipo se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta, considerando la vida útil estimada para cada elemento de los Propiedad, Planta y Equipo, y en el caso de las mejoras a propiedades arrendadas, en el menor de la vida útil estimada y el plazo de arrendamiento.

El método de depreciación y las vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

	<u>Vida Útil</u>
• Equipos de computación	3 años
• Equipo de oficina	10 años
• Muebles y enseres	10 años

V. Activos Arrendados

La clasificación del arrendamiento de activos depende si la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Son clasificados como financieros cuando se asumen todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, en caso contrario se clasifican como operativos.

VI. Deterioro del Valor

VII. Activos Financieros no Derivados

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la Compañía en términos que la misma no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la Compañía, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que

indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (deudores comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel específico. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y

representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

Una pérdida por deterioro relacionada con un activo financiero que se valora al costo amortizado se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar.

Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser revertidas únicamente si la reversión está objetivamente relacionada con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida.

VIII. Activos no Financieros

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro.

Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo.

Para propósitos de evaluación del deterioro, los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos llamados "unidad generadora de efectivo" que generan flujos de entrada de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadoras de efectivo.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor en uso y su valor razonable, menos los gastos de venta. Para determinar el valor en uso, se descuentan los flujos de efectivo futuros estimados a su valor presente usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja

las evaluaciones actuales del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo o unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en resultados.

Las pérdidas por deterioro se revierten si existe un cambio en su importe recuperable. Cuando se revierte una pérdida por deterioro, el valor del activo no puede exceder al valor que habría sido determinado, neto de depreciación o amortización, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro.

IX. Beneficios a los Empleados

Beneficios por Terminación

Las indemnizaciones por terminación o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos en la medida en la cual el empleado provee el servicio o el beneficio es devengado por el mismo.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable.

Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a bonos por desempeño y las establecidas en el Código de Trabajo del Ecuador, tales como vacaciones, participación de los empleados en las utilidades de la Compañía, décimo tercera y décimo cuarta remuneración.

X. Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado.

Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes de impuesto que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes, a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

XI. Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Servicios

El ingreso por la prestación de servicios es reconocido en resultados cuando el servicio es proporcionado y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de costos e ingresos puedan ser medidos confiablemente. No existe posibilidad de una devolución por los servicios prestados excepto por situaciones particulares, que, cuando ocurren, se revisan para determinar si hay razón para una devolución.

Gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

XII. Costos Financieros

Los costos financieros están compuestos principalmente de gastos por intereses sobre préstamos.

XIII. Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido. Es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en fondos de capital, (patrimonio) en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en Patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la Renta Corriente

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aprobada o a punto de ser aprobada a la fecha del estado de situación financiera y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido es reconocido sobre las diferencias temporarias existentes entre el importe en libros de los activos y pasivos para propósitos de información financiera y los montos usados para propósitos tributarios. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporarias que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afecta la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del activo y pasivo por impuesto diferido, refleja las consecuencias fiscales que se derivan de la forma en la cual la Compañía espera, al final del

período sobre el cual se informa, recuperar o liquidar el importe registrado de sus activos y pasivos.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplicar a las diferencias temporarias cuando son revertidas, basándose en las leyes tributarias que han sido aprobadas o a punto de ser aprobadas a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto a la renta diferido son compensados si se cumplen ciertos criterios.

Un activo por impuesto a la renta diferido es reconocido por las pérdidas tributarias no utilizadas y las diferencias temporarias deducibles, en la medida en la cual sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las cuales pueden ser utilizadas. Los activos por impuesto a la renta diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida en la cual no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

Exposición Tributaria

Al determinar el importe del impuesto a la renta corriente e impuesto a la renta diferido, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales.

Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en el cual se determinen.

(3) EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos, se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos	-	<u>6,717</u>
Total	<u>-</u>	<u>6,717</u>

Al 31 de diciembre de 2018 no existían restricciones de uso sobre los saldos de efectivo.

(4) DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	(No auditado)	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Cientes locales no relacionados:	18,798	14,058
Otros Clientes		
Subtotal	<u>18,798</u>	<u>14,058</u>
Otras cuentas por cobrar:		
Empleados	80	-
Subtotal	<u>80</u>	<u>-</u>
Total	<u><u>18,878</u></u>	<u><u>14,058</u></u>

(5) **PAGOS ANTICIPADOS**

Un resumen de los pagos anticipados es como sigue:

	(No auditado)	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores	330	
Anticipos a varios Proveedores	18,560	6,600
Total	<u><u>18,890</u></u>	<u><u>6,600</u></u>

(6) **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Un resumen de la propiedad, planta y equipo es el siguiente:

	(No auditado)	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	523,659	523,559
Depreciación acumulada	<u>-89,629</u>	<u>-58,927</u>
Importe neto	<u><u>434,030</u></u>	<u><u>464,632</u></u>
Edificios	433,597	458,959
Muebles y enseres de oficina	433	533
Equipos de computación	<u>-</u>	<u>5,140</u>
Total propiedad, planta y equipo netos	<u><u>434,030</u></u>	<u><u>464,632</u></u>

Los movimientos de Propiedad Planta y Equipo son como sigue:

	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Equipo de Computación</u>	<u>Total</u>
Costo:				
Saldos al 31 de diciembre del 2017	507,246	2,000	14,313	523,559
Adiciones		100		100
Saldos al 31 de diciembre del 2018	507,246	2,100	14,313	523,659
Depreciación acumulada:				
Saldos al 31 de diciembre del 2017	48,287	1,467	9,173	58,927
Gasto por depreciación	25,362	200	5,140	30,702
Bajas/ventas				-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	73,649	1,667	14,313	89,629
Saldos netos:				
Al 31 de diciembre del 2017	458,959	533	5,140	464,632
Al 31 de diciembre del 2018	433,597	433	-0	434,030

(7) **ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Un detalle de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(No auditado)	
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores locales	166,190	184,368
Otras cuentas por pagar:		
IESS por pagar	428	413
Total	<u>166,618</u>	<u>184,781</u>

(8) **OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(No auditado)	
	(en U.S. dólares)	
Banco Internacional	-	35,782
Sobregiro contable	629	-
Total	<u>629</u>	<u>35,782</u>

CLASIFICACIÓN

Corriente	629	35,782
No corriente		-
Total	<u>629</u>	<u>35,782</u>

El sobregiro contable es valor que temporalmente se mantiene al 31 de diciembre de 2018, en enero de 2019 este valor es reversado a la cuenta bancos.

(9) **Impuesto a la Renta**
Activos y Pasivos por Impuestos Corrientes

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito Tributario a favor de la Empresa (IVA)	883	1,645
Crédito Tributario a favor de la Empresa (Imp. Renta.)	<u>7,072</u>	<u>3,052</u>
Total	<u>7,955</u>	<u>4,697</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones Fuente IVA	1,429	1,094
Retenciones Fuente Impuesto Renta	<u>98</u>	<u>201</u>
Impuestos por pagar y total	<u>1,527</u>	<u>1,295</u>

Impuesto a la renta reconocido en los resultados. - La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	7,589	15,208
Gastos no deducibles	<u>2,226</u>	<u>764</u>
Utilidad gravable	9,815	15,972
Impuesto a la renta causado (1)	2,159	3,533
Anticipo calculado impuesto renta (2)	-	-
Impuesto a la renta del ejercicio registrado en resultados	<u>2,159</u>	<u>3,533</u>

- (1) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se calcula a la tarifa del 25% y 22% respectivamente.
- (2) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2018 fue de USD 0.00, el impuesto a la renta causado es de USD \$ 2.159.00, en consecuencia, la Compañía registró este último en resultados como impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Pagos	-2,159	-3,533
Provisión del año		
Retenciones en la fuente realizadas en el ejercicio fiscal	9,231	3,534
Crédito tributario años anteriores	-	0
Saldos al fin del año	<u>7,072</u>	<u>1</u>

Situación Fiscal

Las declaraciones de impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente por los años 2016 al 2017, están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

La Compañía cree que sus obligaciones acumuladas por impuestos son adecuadas para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de muchos factores, incluyendo interpretaciones de las leyes tributarias y la experiencia previa.

(10) **OBLIGACIONES POR BENEFICIOS ACUMULADOS EMPLEADOS**

Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% de las utilidades líquidas o contables.

El detalle de los beneficios a los empleados es el siguiente:

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	666	449
Participación a trabajadores	1,339	2,684
Total	<u>2,005</u>	<u>3,133</u>

(11) **OTROS PASIVOS CORRIENTES**

Un Resumen es como sigue:

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Depósitos en Garantía	23,450	23,450
Total	<u>23,450</u>	<u>23,450</u>

Corresponden a garantías entregados por los arrendatarios en calidad de garantía de los inmuebles dados en arrendamiento.

(12) **OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS**

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

Desahucio. - Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Dichas provisiones anualmente se llevan a los resultados del ejercicio y están sustentadas en un estudio actuarial realizado por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente.

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos se detalla seguidamente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	1,072	-
Desahucio	343	-
Total	<u>1,415</u>	<u>0</u>

Los movimientos en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se detallan seguidamente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
<u>Jubilación Patronal</u> (en U.S. dólares)		
Saldos al inicio del año (no auditado)	0	0
Costos del período corriente	204	256
Costo financiero	62	83
Pérdida Actuarial ORI	806	1,076
Pagos y liquidaciones anticipadas	0	0
Saldos al fin del año	<u>1,072</u>	<u>1,415</u>

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

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2018</u> %	<u>2017</u> %
Tasa(s) de descuento	7.72	7.30
Tasa(s) esperada del incremento salarial	3.00	8.40

(13) **PATRIMONIO**

Capital Asignado

La Compañía tiene un capital suscrito y pagado de USD \$ 2.000,00 dólares de los Estados Unidos de América, sus acciones son de valor nominal de 1,00 un dólar cada acción, que están representados por 2.000 títulos accionarios.

RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que por lo menos el 10% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas. Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio incluidos en este rubro, mantienen registros que permiten identificar su ejercicio de origen.

Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Ganancias acumuladas	262,701	219,537
Utilidad del ejercicio	5,430.06	11,674
Total	<u>268,131.02</u>	<u>231,211</u>

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuados, y su aplicación de manera efectiva.

Riesgo de crédito

Se encuentra presente en el efectivo, en otras cuentas por cobrar, La naturaleza del efectivo y las cuentas por cobrar es de corto plazo, por lo que su importe en libros se aproxima a su valor razonable.

En las cuentas por cobrar, se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales. Para la compañía no existe riesgo, por cuanto no da crédito directo, tan solo el tiempo que transcurre el trámite hipotecario por los compradores

La Compañía ha evaluado como baja la concentración del riesgo de crédito con respecto a los deudores comerciales, considerando que al menos el 95% de las ventas son efectuadas a contado, por lo general realiza convenios de pago que van de 30 a 90 días, asegurando que la transferencia de servicios se realice bajo riesgos mínimos de recuperación de capital y de esa manera asegurar el retorno de su inversión.

Riesgo de tasa de interés

La exposición de la Compañía al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado está principalmente relacionada con las obligaciones de la Compañía de deuda de largo plazo con tasas fijas de interés.

Riesgo de liquidez

La Administración de la Compañía es la responsable por la gestión de liquidez. La principal fuente de liquidez de la Compañía son sus flujos de efectivo provenientes de sus actividades de la construcción. La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales para un período de doce meses.

El objetivo de la Compañía es monitorear continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía no está expuesta a este tipo de riesgo por cuanto realiza sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

Riesgo de gestión de capital

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación, se presentan las categorías instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al costo:		
Efectivo y bancos (Nota 3)	967,628	1,286,980
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	1,470,446	2,180,893
Otros activos no corrientes (Nota 8)	<u>334,626</u>	<u>334,626</u>
Total activos financieros	<u><u>2,772,701</u></u>	<u><u>3,802,499</u></u>
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras (Nota 9)	3,099,423.45	1,510,156
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 10)	2,048,213.14	1,387,490
Total pasivos financieros	<u><u>5,147,636.59</u></u>	<u><u>2,897,646</u></u>

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

(14) **INGRESOS ORDINARIOS**

Los ingresos ordinarios se componen de lo siguiente:

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Ingresos provenientes de la venta de servicios (canon arriendos)	144,778	147,647
Total	<u>144,778</u>	<u>147,647</u>

(15) **GASTOS POR NATURALEZA**

Los gastos por naturaleza se resumen a continuación:

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos de Ventas	31,314	11,471
Gastos de administración	102,565	117,386
Gastos Financieros	84	47
Otros Gastos	1,887	853
Total	<u>135,850</u>	<u>129,756</u>

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

	<u>2018</u>	(No auditado) <u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos por beneficios a los empleados	12,683	14,597
Honorarios personas naturales y jurídicas	6,335	900
Mantenimiento y reparaciones	82,775	97,941
Arrendamiento Operativo	-	4,218
Servicios Básicos	612	
Impuestos Contribuciones y Otros	564	
Depreciaciones	30,702	11,200
Suministros y materiales	207	
Gastos Financieros:	84	47
Otros gastos / GND	1,887	853
Total	<u>135,850</u>	<u>129,756</u>

(16) **Eventos Subsecuentes**

La Compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 16 de abril de 2019 fecha en que los estados financieros adjuntos estuvieron disponibles para ser emitidos. Ningún evento significativo ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2018, fecha del estado de situación financiera pero antes del 16 de abril de 2019, que requieran revelación o ajuste a los estados financieros de los cuales estas notas son parte integral.

Ing. Nahin José Saud Benítez
Gerente General

Dra. Nancy Bonilla
Contadora