

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018

Contenido

Informe de los Auditores Independientes.....	1
--	---

Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera.....	4
Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	6
Estados de Cambios en el Patrimonio	7
Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo.....	8
Resumen de las principales Políticas Contables	9
Notas a los Estados Financieros	17



SINCORPSA

SINERGIA CORPORATIVA S.A

No sumamos, causamos un efecto superior...

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de:

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Samboorondón - Ecuador

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A., que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados del período y otros resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S.A., al 31 de diciembre de 2018, así como el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Bases para nuestra opinión

3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Otra información

4. No existe otra información que sean reportadas conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es nuestra responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidades de la administración sobre los estados financieros

5. La administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
6. 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 corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.



SINCORPSA

SINERGIA CORPORATIVA S.A

No sumamos, causamos un efecto superior...

7. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos siempre y cuando de manera individual o en su conjunto, estos pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios de los estados financieros tomen sobre la base de dichos estados financieros.
9. Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en su Apéndice al informe de los auditores independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

10. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

11. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.

Sinergia Corporativa S.A.

Septiembre 16, 2019
SCV-RNAE-931

Manuel Franco - Socio

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Adicionalmente a lo establecido en las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), nuestra auditoría incluye también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que el que resulte de errores, el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones y eventos en una forma que logren una presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión.
- Efectuamos una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan afectar la independencia.
- Nos comunicamos con los encargados del gobierno corporativo en relación con el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.
- Determinamos aquellos asuntos que eran de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la normativa vigente se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, por determinadas circunstancias, determinamos que un asunto no debe ser comunicado debido a posibles consecuencias adversas.

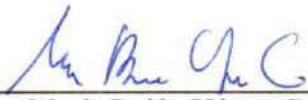
INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Estados de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo	6	103,195	132,039
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	7	55,377	50,570
Activos por impuestos corrientes	12.1	1,199	8,364
Total activos corrientes		<u>159,771</u>	<u>190,973</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades y equipos	8	147,755	155,482
Propiedades de inversión	9	416,187	279,299
Otras cuentas por cobrar		4,788	6,553
Otros activos no corrientes	10	300,000	300,000
Total activos no corrientes		<u>868,730</u>	<u>741,334</u>
 Total activos		 <u>1,028,501</u>	 <u>932,307</u>

	Notas	2018	2017
		(US Dólares)	
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	9,966	5,137
Pasivos por impuestos corrientes	12.2	328	72
Cuentas por pagar a accionistas	13	-	79,741
Total pasivos corrientes		10,294	84,950
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a accionistas	13	101,367	21,990
Obligación por beneficios definidos		707	479
Total pasivos no corrientes		102,074	22,469
Total pasivos		112,368	107,419
Patrimonio:	14		
Capital social		10,000	10,000
Reserva legal		1,707	299
Otros resultados integrales			
Superávit por revaluación de propiedades		703,489	703,489
Resultados acumulados			
Reserva de capital		110,530	110,530
Utilidades retenidas		90,407	570
Total patrimonio		916,133	824,888
Total pasivos y patrimonio		1,028,501	932,307


 Ing. María Belén Yúnez Cansing
 Gerente General


 Ing. Samuel Lindao
 Contador General

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Estados de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos ordinarios	15	4,200	13,350
Ganancias por medición al valor razonable	16	56,290	-
Otros ingresos		-	9,540
Gastos administrativos	17	(43,924)	(33,085)
Utilidad (Pérdida) antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta		16,566	(10,195)
Participación de trabajadores		(2,485)	-
Gasto por impuesto a la renta corriente	12.3	-	(58)
Utilidad neta y resultado integral del año		14,081	(10,253)



Ing. María Belén Yúnez Cansing
Gerente General

Ver notas adjuntas a los estados financieros.



Ing. Samuel Lindao
Contador General

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

	Resultados acumulados					Total
	Capital Social	Reserva Legal	Superávit por revaluación de propiedades	Reserva de Capital	Utilidades Retenidas	
(US Dólares)						
Saldos al 1 de enero del 2017	10,000	299	703,489	110,530	10,823	835,141
Pérdida del ejercicio	-	-	-	-	(10,253)	(10,253)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	10,000	299	703,489	110,530	570	824,888
Ajuste de propiedad de inversión al valor catastral	-	-	-	-	80,598	80,598
Ajuste de depreciación acumulada	-	-	-	-	(3,434)	(3,434)
Utilidad neta	-	-	-	-	14,081	14,081
Apropiación de reserva legal	-	1,408	-	-	(1,408)	-
Saldos al 31 de diciembre del 2018	10,000	1,707	703,489	110,530	90,407	916,133


Ing. María Belén Yúnez Cansing
Gerente General

Ver notas adjuntas a los estados financieros.


Ing. Samuel Lindao
Contador General

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Estados de Flujos de Efectivo – Método Directo

Por los Años Terminados el 31 de Diciembre de 2018 y 2017

	Notas	2018	2017
		(US Dólares)	
Flujos de efectivo (utilizado en) actividades de operación:			
Resultado del año		14,081	(10,253)
Ajustes para conciliar el resultado integral con el efectivo			
Depreciaciones	8	4,293	-
Ajuste y/o bajas de propiedades y equipos		-	-
Ganancia por medición al valor razonable de propiedades de inversión	9	(56,290)	-
Participación trabajadores	11	2,485	-
Impuesto a la renta	12.3	-	58
Provisión para jubilación patronal y desahucio		228	-
Cambios en activos y pasivos operativos:			
Aumento en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar		(4,807)	(4,181)
Disminución (aumento) en activos por impuestos corrientes		7,165	(467)
Disminución (aumento) en otros activos no corrientes		1,765	(3,118)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		2,600	(701)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de operación		(28,480)	(18,662)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:			
(Disminución) aumento en cuentas por pagar accionistas		(364)	79,741
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento		(364)	79,741
(Disminución) aumento neto de efectivo		(28,844)	61,079
Efectivo al inicio del período		132,039	70,960
Efectivo al final del período	6	103,195	132,039

Ing. María Belén Yúnez Cansing
Gerente General

Ver notas adjuntas a los estados financieros.

Ing. Samuel Lindao
Contador General

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Resumen de las principales Políticas Contables

1. Información general.

La Compañía es una sociedad anónima Ecuatoriana constituida el 09 de mayo de 1988, mediante escritura pública, inscrita en el Registro Mercantil el 26 de mayo de 1988, regulada por la Ley de Compañías, con plazo de duración de 50 años. Según el acta de constitución, su actividad económica consiste en la compra, venta, permuta y arrendamiento de bienes inmuebles.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es en el cantón Samborondón, parroquia Tarifa, recinto Boca de Caña, Avenida Malecón Miguel Yúnez S/N donde se encuentran las oficinas administrativas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantenía 1 empleados, para desarrollar su actividad.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

<u>31 de Diciembre:</u>	<u>Índice de Inflación Anual</u>
2018	0.27%
2017	(0.20%)
2016	1.12%

2. Importancia relativa.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. Resumen de las principales políticas contables.

Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en los estados financieros.

3.1. Bases de presentación.

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) sobre la base del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida entregada en el intercambio de los activos.

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Resumen de las principales Políticas Contables

3.2. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores a ese período.

3.3. Efectivo.

Efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

3.4. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el cliente (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

3.5. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el deudor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

3.6. Propiedades y equipos.

Se denomina propiedades y equipos a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que, a criterio de la Administración de la Compañía, cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades y equipos debe cumplir los siguientes requisitos:

- Que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- Se espera usar durante más de un período.

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Resumen de las principales Políticas Contables

- Que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- Que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- Que la Compañía mantenga el control de los mismos.

3.6.1. Medición en el momento del reconocimiento.

Los elementos de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los elementos de propiedades y equipos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

3.6.2. Medición posterior al reconocimiento: Modelo de revaluación.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, los edificios y terrenos se miden 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 (cada cinco años o en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos), para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

3.6.3. Método de depreciación y vidas útiles.

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, o de partes significativas identificables que posean vida útil diferenciadas, y no consideran valores residuales, debido a que la Administración estima que el valor de realización de sus activos al término de su vida útil será irrelevante.

Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación de los activos son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan los principales elementos de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	Vida útil (años)
Edificios	20-50

3.6.4. Retiro o venta de propiedades y equipos.

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de propiedades y equipos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Resumen de las principales Políticas Contables

resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

3.7. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial. - las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior. - las propiedades de inversión se miden por su valor razonable menos costo de venta. La Administración de la Compañía ha determinado que el valor razonable de sus propiedades se calculará en base al valor catastral de cada año.

Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

3.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a obligaciones de pago propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales, cuentas por pagar a empleados.

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen inicialmente a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable y, posteriormente, a su costo amortizado, considerando costo financiero y deterioro de valor.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre acordados.

3.9. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Resumen de las principales Políticas Contables

Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a las ganancias corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2018 y 2017 asciende a 22% (micro y pequeñas empresas). Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

3.10. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés explícito o implícito).

3.11. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

3.12. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Resumen de las principales Políticas Contables

con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Prestación de servicios. - en este grupo contable se registran los ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles, según la actividad principal. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

3.13. Gastos.

Gastos. - en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

3.14. Estado de flujo de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

4. Estimaciones y juicios o criterios críticos de la Administración.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables. - al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Impuestos diferidos. - al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Vidas útiles y valores residuales. - al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Resumen de las principales Políticas Contables

Deterioro de activos no corrientes. - la Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la Sección 27 “Deterioro del Valor de los Activos (NIIF para PYMES)”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo.

5. Política de gestión de riesgos.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. Los activos financieros no están en mora ni deteriorados. El control del riesgo establece la calidad del cliente, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía no tiene riesgos significativos de liquidez ya que históricamente los flujos de efectivos de sus operaciones le han permitido mantener suficiente efectivo para atender sus obligaciones.

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Resumen de las principales Políticas Contables

mercado. La Administración de la Compañía considera que las variaciones en las tasas de interés de mercado no generarán un efecto importante en los resultados de la Compañía.

Riesgo de tasa de cambio. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera. La Compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgo.

Otros riesgos de precio. - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones significativas en los precios de las materias primas. La Compañía no se encuentra expuesta a este tipo de riesgo.

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

6. Efectivo.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Caja	8,947	8,989
Bancos	94,248	123,050
	103,195	132,039

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Cuentas por cobrar comerciales		
Clientes no relacionados	44,870	42,878
Clientes relacionados	2,300	3,500
Subtotal	47,170	46,378
Otras cuentas por cobrar		
Anticipos a trabajadores	668	-
Otras	7,539	4,192
Subtotal	8,207	4,192
	55,377	50,570

8. Propiedades y equipos.

Al 31 de diciembre las propiedades y equipos consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Costo	175,945	176,265
Depreciación acumulada	(28,190)	(20,783)
	147,755	155,482

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron como sigue:

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

	Terreno	Edificios	Equipos de computación	Total
	(US Dólares)			
Costo				
Saldos al 1 de enero de 2017	43,567	464,322	320	508,209
Transferencias a Propiedades de inversiones	(40,969)	(240,975)	-	(281,944)
Bajas y/o ajustes	-	(50,000)	-	(50,000)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	2,598	173,347	320	176,265
Reclasificaciones	34,901	(34,901)	-	-
Bajas y/o ajustes	-	-	(320)	(320)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	37,499	138,446	-	175,945
Depreciación acumulada				
Saldos al 1 de enero del 2017	-	(23,108)	(320)	(23,428)
Reclasificaciones	-	2,645	-	2,645
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(20,463)	(320)	(20,783)
Gasto por depreciación	-	(4,293)	-	(4,293)
Bajas y/o ajustes	-	(3,434)	320	(3,114)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	(28,190)	-	(28,190)

9. Propiedades de inversión.

Las propiedades de inversión consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	(US Dólares)	
Costo	416,187	281,944
Depreciación acumulada	-	(2,645)
	416,187	279,299

Los movimientos de propiedades de inversión por los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron como sigue:

	Terreno	Edificios	Total
	(US Dólares)		
Costo			
Saldos al 1 de enero de 2017	-	-	-
Transferencia de propiedades y equipo	40,969	240,975	281,944
Saldos al 31 de diciembre de 2017	40,969	240,975	281,944
Ajuste por incremento a valor razonable	13,679	42,611	56,290
Bajas y/o ajustes	-	77,953	77,953
Saldo al 31 de diciembre de 2018	54,648	361,539	416,187

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

	Terreno	Edificios	Total
	(US Dólares)		
Depreciación acumulada			
Saldos al 1 de enero del 2017	-	-	-
Transferencia de propiedades y equipo	-	(2,645)	(2,645)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	-	(2,645)	(2,645)
Bajas y/o ajustes	-	2,645	2,645
Saldo al 31 de diciembre de 2018	-	-	-

La Compañía mantiene varias inmuebles (terrenos y edificaciones) los cuales en cada cierre contable son medidos al valor razonable menos los costos de venta. La Administración de la Compañía ha considerado como valor razonable de los bienes el valor catastral pagado en cada ejercicio económico (Nota 16).

10. Otros activos no corrientes.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	(US Dólares)	
Inversión Fideicomiso Hotel Aeropuerto GYE	150,000	150,000
Inversión Fideicomiso Hotel Aeropuerto UIO	150,000	150,000
	300,000	300,000

11. Cuentas pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	(US Dólares)	
Cuentas por pagar comerciales:		
Proveedores	404	1,018
Anticipos de clientes	5,000	2,400
Subtotal	5,404	3,418
Otras cuentas por pagar:		
IESS por pagar	216	216
Sueldos y beneficios sociales	1,861	1,503
Participación de trabajadores	2,485	-
Subtotal	4,562	1,719
	9,966	5,137

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

12. Impuestos.

12.1. Activos por impuestos corrientes.

Al 31 de diciembre los activos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
IVA pagado en compras	431	-
Anticipo de impuesto a la renta	-	6,358
Retenciones recibidas de impuesto a la renta	768	2,006
	1,199	8,364

12.2 Pasivos por impuestos corrientes.

Al 31 de diciembre los pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Impuesto a la renta por pagar	-	58
Retenciones en la fuente IVA por pagar	175	8
Retenciones en la fuente I. R. por pagar	153	6
	328	72

12.3. Conciliación tributaria.

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad antes de impuestos a las ganancias	14,081	(10,195)
(-) Otras rentas exentas e ingresos no objeto de impuesto a la renta	(56,290)	-
(+) Gastos no deducibles locales	10,425	266
(=) Perdida gravable	(31,784)	(9,929)
Impuesto a la renta del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	-	-
Anticipo del impuesto a las ganancias	-	58
Impuesto a las ganancias del período	-	58

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

12.4. Aspectos Tributarios.

Amortización de pérdidas.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para los años 2018 y 2017.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades (micro y pequeñas empresas) para el periodo 2018 y 2017 es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad (micro y pequeñas empresas) deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2018 y 2017.

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en el artículo 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo para las, las sociedades que cumplan las condiciones de las microempresas, resulta de una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo.

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades bajo las siguientes condiciones:

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Tipo de contribuyente	Ingresos brutos anuales		Porcentaje de rebaja
	Desde	Hasta	
Personas naturales, sucesiones indivisas	-	500,000.00	100%
obligadas a llevar contabilidad y	500,000.01	1,000,000.00	60%
sociedades	1,000,000.01	En adelante	40%

Reinversión de utilidades.

La Compañía que reinvierta sus utilidades en el país podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. Para determinar la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta en sociedades que tengan una composición societaria en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición inferior al 50%, se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, la cual resulta de dividir el impuesto a la renta causado para la base imponible respectiva.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, la compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, es susceptible de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2015 al 2018.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2018 y 2017, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

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

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

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): “Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia”.

Artículo 3 (Operaciones no contempladas). - “Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al período fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.” (lo subrayado y resaltado es nuestro).

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3, literal g), numeral 2 la Compañía no debe presentar el Anexo de operaciones con partes relacionadas, tampoco el Informe integral de precios de transferencias.

13. Cuentas por pagar accionistas.

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

			Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
			<i>(US Dólares)</i>	
	Relación	Transacción		
<u>Cuentas por pagar accionistas corrientes:</u>				
María José Yúnez Cansing	Accionista	Préstamo	-	24,311
María Gracia Yúnez Cansing	Accionista	Préstamo	-	27,715
María Belén Yúnez Cansing	Accionista	Préstamo	-	27,715
			-	79,741
	Relación	Transacción		
<u>Cuentas por pagar accionistas no corrientes:</u>				
María José Yúnez Cansing	Accionista	Préstamo	31,277	7,330
María Gracia Yúnez Cansing	Accionista	Préstamo	35,045	7,330
María Belén Yúnez Cansing	Accionista	Préstamo	35,045	7,330
			101,367	21,990
			101,367	101,731

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

14. Patrimonio.

14.1. Capital social.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social consiste de 25,000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$0.40, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital suscrito y pagado consistía de los siguientes accionistas:

Nombre	País	2018	%	2017	%
<i>(US Dólares)</i>					
María José Yúnez Cansing	Ecuador	3,334	33.34%	3,334	33.34%
María Gracia Yúnez Cansing	Ecuador	3,333	33.34%	3,333	33.34%
María Belén Yúnez Cansing	Ecuador	3,333	33.33%	3,333	33.33%
		10,000	100%	10,000	100%

14.2. Reserva Legal.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía efectuó la apropiación de la reserva legal por US\$1,408.

14.3. Otros resultados integrales.

Superávit por revaluación de Propiedad planta y equipo.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 se registra un superávit que resulta del revalúo de inmuebles efectuado en el año 2014.

14.4. Resultados acumulados.

Utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuesto y otros.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ajustó las Propiedades de Inversión al valor catastral del año anterior, adicionalmente registró un ajuste para actualizar la Depreciación Acumulada al 31 de diciembre de 2017 de las Propiedades y Equipos.

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

15. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos ordinarios fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Servicios de arrendamiento	4,200	13,350
	4,200	13,350

16. Ganancia por medición al valor razonable.

Corresponde al incremento en las propiedades de inversión por la actualización del valor razonable de las oficinas y parqueos que mantiene en alquiler de acuerdo al valor catastral del año 2018 (Nota 9).

17. Gastos administrativos.

Un detalle de gastos por su naturaleza fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
	<i>(US Dólares)</i>	
Sueldos, Salarios y demás remuneraciones	12,000	10,000
Beneficios sociales, indemnizaciones y otros	2,092	1,882
Honorarios profesionales	837	980
Aportes a la seguridad social	2,209	2,458
Alícuota	7,698	-
Bonificación y desahucio	249	-
Servicios básicos	95	-
Depreciación	4,293	-
Impuestos, contribuciones y otros	3,579	4,265
Mantenimientos	-	9,467
Gastos legales	44	-
Gastos financieros	41	49
Otros gastos	10,787	3,984
	43,924	33,085

INMOBILIARIA COCO INMOCOCO S. A.

Notas a los Estados Financieros

18. Saldos y transacciones con partes relacionadas.

Durante el año, la Compañía realizó la siguiente transacción comercial con partes relacionadas:

			Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
			<i>(US Dólares)</i>	
	Relación	Transacción		
<u>Sueldos y salarios:</u>				
Cansing Chonqui Sara María	Relacionada	Gastos	12,000	10,000
			12,000	10,000

19. Contingencias.

Al 31 de diciembre del 2018, a criterio de la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente; o, requieran su revelación.

20. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa.

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (16 de septiembre de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.
