PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

IAPA INTERNATIONAL
Global Support Local Knowledge

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US$.	Dólares estadounidenses
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría

Índice de Notas a los Estados Financieros

Nota		Página
1	Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	10
2	Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	
	a) Base de preparación	
	b) Base de medición	
	c) Moneda Funcional y de Presentación	
	d) Uso de Estimaciones y Supuestos	11
	e) Provisiones	13
	f) Reconocimiento de Ingresos	14
	g) Gastos	
	h) Impuestos	
	i) Deterioro del valor de los activos	17
	j) Administración de Riesgos Financieros	
	▪ Riesgo de Crédito	
	▪ Riesgo de Liquidez	
	▪ Riesgo Operacional	
3	Efectivo y equivalentes de efectivo	19
4	Cuentas por Cobrar	
5	Propiedades y equipo	
6	Propiedades de Inversión	20
7	Cuentas por Cobrar Largo Plazo	21
8	Cuentas por pagar	
9	Capital Social	
10	Reserva Legal	22
11	Reserva de Capital	
12	Superávit por revaluación de propiedades	
13	Utilidades del Ejercicio anterior no distribuidas.	
14	Impuesto a la renta	23
15	Ingresos	
16	Gastos Operacionales	
17	Transacciones con Partes Relacionadas	24
18	Nueva Normatividad Relevante	25
19	Aprobación de los estados financieros	27
20	Eventos Subsecuentes	

PÁEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

IAPA INTERNATIONAL
Global Support Local Knowledge

Informe de los Auditores Independientes

Abril 4 del 2019

A los Señores Accionistas de

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Guayaquil - Ecuador

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **INMOBILIARIA YELAZAR S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de Diciembre del 2018, los estados de resultados integrales, los estados de cambios en el patrimonio y los estados de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los asuntos importantes la situación financiera de **INMOBILIARIA YELAZAR S.A.,** al 31 de Diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios terminados en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes.

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de **INMOBILIARIA YELAZAR S.A.** de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

QUITO - GUAYAQUIL
Av. Brasil N40-38 y Charles Darwin Edificio Kaufer 4to. Piso Oficina9
Teléfono: 331-8022 Telefax: 331-7454 Cel.: 0999666108 / 0997102616

GUAYAQUIL - QUITO
Junín 203 y Panamá Edif. Teófilo Bucaram 4to. Piso Oficina 4 y 5
Teléfonos: 230-4762 * 230-5169 Telefax:230-4983 Cel.: 0998452649

Otra cuestión

Los Estados financieros de **INMOBILIARIA YELAZAR S.A.** correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2017, no fueron auditados por cuanto no tenían la obligación legal.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y 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 en el caso que resulte de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión 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 fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.

- Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

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

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la Entidad, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía así como también el Informe de Prevención de Lavado de Activos, Financiación del Terrorismo y Otros Delitos al 31 de Diciembre del 2018, se emiten por separado.

Páez, Florencia & Co.

SC. RNAE N°. 434

William Florencia Nevárez
Socio
R.N.C. 22.712

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

ACTIVO	Notas		PASIVO Y PATRIMONIO	Notas	
ACTIVO CORRIENTE			**PASIVO CORRIENTE**		
Efectivo y equivaliente de efectivo	3	37.394	Cuentas por Pagar	8	156.484
Cuentas por cobrar	4	60.577			
Total activo corriente		**97.971**	**Total pasivo corriente**		**156.484**
			Total pasivos		**156.484**
ACTIVO NO CORRIENTE			**PATRIMONIO**		
Propiedades y equipos	5	27.324	Capital Social	9	800
Propiedades de Inversión	6	344.215	Reserva legal	10	514
Cuentas por cobrar largo plazo	7	42.894	Reserva de Capital	11	2.798
			Superavit por revaluación de Propiedades y Equipos	12	301.687
			Utilidades del Ejercicio anterior no distribuidas	13	29.208
			Utilidad del ejercicio		20.913
Total activo no corriente		414.433	**Total patrimonio**		**355.920**
TOTAL		**512.404**	**TOTAL**		**512.404**

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 20.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Gerente General

CPA. Kerly Macías Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Estado de Resultados Integrales

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

	Notas	
Ingresos		
Ventas 12%		50.712
Otros Ingresos		1.276
Ingreso por Impuesto diferido		1.242
Total de Ingresos	15	**53.230**
Gastos		
Gastos Operacionales		(25.176)
Total Gastos	16	(25.176)
Utilidad antes de impuesto a la renta		**28.054**
Impuesto a la renta	14	(7.141)
Utilidad neta		20.913

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 20.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Gerente General

CPA. Kerly Macias Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

2018	Capital Social	Reserva legal	Reserva de Capital	Superavit por revaluación de Propiedades y Equipos	Utilidades del Ejercicio anterior no distribuidas	Utilidad del ejercicio	Total
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	800	514	2.798	368.301	-	5.298	377.711
Transferencia a dividendos por pagar accionista	-	-	-	-	-	(5.298)	(5.298)
Ajuste de cuentas por pagar pasivo diferido	-	-	-	(37.406)	-	-	(37.406)
Transferencia a ganancias acumuladas	-	-	-	(29.208)	29.208,00	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	28.054	28.054
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	(7.141)	(7.141)
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	800	514	2.798	301.687	29.208	20.913	355.920

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 20.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Gerente General

CPA. Kerly Macias Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

	2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación	
Efectivo recibido de clientes	63.096
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(20.479)
Otros ingresos netos	952
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	43.569
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	
Dividendos Pagados	(29.951)
Préstamos otorgados Compañías Relacionadas	(21.248)
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(51.199)
Disminución neta del efectivo	(7.630)
Efectivo al inicio del período	45.024
Efectivo al final del período	37.394

AL 31 de Diciembre del 2018 la Compañía no realizó activiades de inversión.

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 20.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
Gerente General

CPA. Kerly Macias Rosado
Contadora General
Registro: *G.11.008*

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto

Provisto por las Actividades de Operación

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2018

(En dólares estadounidenses)

Utilidad neta del ejercicio	20.913
Ajustes para conciliar la Utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación	
Depreciación de propiedades y equipos	5.268
Depreciación de propiedades de inversión	5.647
Provisión Impuesto Renta	7.141
	38.969
Cambios en activos y pasivos operativos	
Disminución en cuentas por cobrar	12.016
Disminución en cuentas por pagar	(4.820)
Disminución en otras cuentas por pagar	(2.596)
	4.600
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	43.569

Ver notas adjuntas a los estados financieros de la 1 a la 20.

Ec. Juan Xavier Sánchez Urquizo
GERENTE GENERAL

CPA. Kerly Macías Rosado
Contadora General
Registro: G.11.008

INMOBILIARIA YELAZAR S.A.
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018

1. Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

INMOBILIARIA YELAZAR S.A., fue constituida el 20 de junio de 1988. Su objeto social principal son las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La dirección registrada de la Compañía es Sucre 830 y Lorenzo de Garaycoa.

Al 31 de Diciembre del 2018 la Compañía no mantiene empleados en relación de dependencia.

2. Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad

A continuación se describen las políticas contables más importantes seguidas por la Compañía:

a) Bases de Preparación

Estos estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b) Base de medición

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

Las notas a los estados financieros que se adjuntan, se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su compresión y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) #1, cada partida significativa expuesta en los estados financieros auditados se encuentran referenciadas a su respetiva nota

c) Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

d) Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes políticas contables:

- **Efectivo y equivalente de efectivo**

El rubro comprende al efectivo disponible y a los depósitos de libre disponibilidad, además la compañía considera como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones realizadas, por los excedentes de efectivo colocadas en entidades financieras, cuyo vencimiento no es mayor a tres meses.

- **Propiedades y equipo**

Están expresados al costo de adquisición, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos al incurrirse, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activo	Tasas
Instalaciones y Adecuaciones	10%

- **Propiedades de Inversión.**

Son propiedades, tales como terrenos, edificios, partes de un edificio o ambos que se mantienen por su dueño o arrendatario bajo la modalidad de arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se registran al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación acumulada y los cargos acumulados por deterioro.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. El costo de activos construidos por la propia entidad incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para su uso previsto y los costos por préstamos capitalizados.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

- **Medición al valor razonable como costo atribuido.-** Después del reconocimiento inicial, las propiedades son presentadas a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los aumentos por revaluación de maquinaria se registran en el patrimonio en la cuenta superávit de revaluación. Una disminución del valor en libros por deterioro, es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Activo	Tasa
Edificio	5%

- **Cuentas por Pagar**

Representan las obligaciones por compras a proveedores nacionales, las cuales tienen vencimientos de hasta 90 días.

e) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

f) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de servicios.- Los ingresos ordinarios procedentes del arriendo de bienes, se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los mismos; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

g) Gastos

Los gastos se registran al valor de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir al momento de utilizar el servicio o producto, o conforme se incurren, independientemente de la fecha en la que se realiza el pago.

h) Impuestos

- **Impuesto a la renta corriente**

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 25% y 22%, para el año 2018 y 2017 respectivamente, de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Para el ejercicio 2018, se incrementa la tasa del 22% al 25%. Adicionalmente cuando las compañías tengan accionistas en Paraísos Fiscales, de forma directa o indirecta en un porcentaje superior al 50%, se establece la tasa del 25% más tres puntos porcentuales; y, si es menor al 50%, se aplicará la proporcionalidad entre el 25% y 28%.

La tarifa de impuesto a la renta en el ejercicio 2018 se determinará con base en:

a) Por mantener en su composición societaria paraísos fiscales, jurisdicción de menor imposición o regiones fiscales preferentes, cuando el beneficiario efectivo sea residente fiscal en el Ecuador;

b) Por el incumplimiento del deber de informar sobre la composición societaria.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta Sociedades, ósea mantendrán la tarifa del 22% en el 2018.

2018

Concepto de:

Micro empresa:	Es aquella que posee entre 1 y 9 empleados, tienen ventas o ingresos brutos anuales iguales o menos a US$ 300.000
Pequeña empresa:	Es aquella que posee entre 10 y 49 empleados y US$ 300.001, y US$1'000.000

- **Reinversión de Utilidades**

De acuerdo al artículo 28 de la citada **LEY ORGÁNICA PARA EL FOMENTO PRODUCTIVO, ATRACCIÓN DE INVERSIONES, GENERACIÓN DE EMPLEO, Y ESTABILIDAD Y EQUILIBRIO FISCAL,** en el caso de la Reinversión desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exonerados del pago de:

- Impuesto a la salida de divisas por pagos al exterior.
- Por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

  En concordancia con el artículo 4 del Reglamento de la citada Ley que dice:

  a) La exoneración del impuesto a la salida de divisas aplicará a los dividendos pagados directamente a favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;

b) La exoneración del impuesto a la renta aplicará a favor de beneficiarios efectivos de los dividendos distribuidos, respecto de las utilidades generadas en el ejercicio fiscal sobre las cuales se efectúa la reinversión;

c) La reinversión de al menos el 50% de las utilidades se deberá destinar a la adquisición de los activos productivos definidos en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno y en las mismas condiciones establecidas para efectos de la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades previstas en el artículo 51 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el caso de sociedades dedicadas a la prestación de servicios, el Comité de Política Tributaria emitirá el listado de bienes correspondiente;

d) Los dividendos sobre los que se aplicarán estos beneficios corresponderán a la parte de las utilidades que no fueron objeto de reinversión; y,

e) De no cumplirse con la condición de incrementar el capital hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión, así como de no adquirirse los nuevos activos productivos fruto de la reinversión hasta la misma fecha, la sociedad deberá declarar y pagar las retenciones de impuesto a la renta e impuesto a la salida de divisas no efectuadas por concepto de dividendos distribuidos, considerando los intereses, multas y recargos correspondientes. Adicionalmente, el beneficiario efectivo deberá considerarlo como ingreso gravado dentro de su renta global, en el ejercicio fiscal en que se haya distribuido el dividendo.

Para el ejercicio 2017 dicha tasa se reduce en 10 puntos si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de Diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben destinarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

- **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen sólo en la medida en que es probable que vaya a disponerse de beneficios fiscales futuros con los que poder compensar las diferencias temporarias.

Los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se compensan si, y solo si, existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos por impuesto corriente con los pasivos por impuesto corriente y cuando los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos, se derivan del impuesto sobre las ganancias correspondientes a la misma autoridad fiscal, que recaen sobre la misma entidad o sujeto fiscal, o diferentes entidades o sujetos fiscales, que pretenden liquidar los activos y pasivos fiscales corrientes por su importe neto.

Límites de deducción de gastos

Se han establecido los siguientes límites a las deducciones de gastos los cuales se detallan a continuación:

- En general, la deducción de los gastos de Promoción y Publicidad, será deducible hasta el 4% de los ingresos gravados.
- Pagos a partes relacionadas por concepto de regalías, servicios técnicos, administrativos, de consultoría y similares, se limitan al 20% de la base imponible más el valor de dichos gastos.
- Una deducción adicional del 100% de los gastos de seguros médicos privados y/o medicina prepagada contratados a favor de sus empleados, siempre que la cobertura sea para la totalidad de sus trabajadores.
- La depreciación correspondiente al revalúo de activos no será deducible a partir del año 2015.
- Los vehículos adquiridos mayores a US$ 35.000.00 la depreciación de ese exceso es no deducible, excepto para vehículos que se utilicen para generar la renta (Ejemplo camiones).
- Serán deducibles las remuneraciones, de acuerdo a los límites establecidos por el Ministerio del Trabajo.

- Se permite el reconocimiento de los activos y pasivos por impuestos diferidos de acuerdo a los casos y condiciones establecidas en el Reglamento.

i) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades y equipo para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

j) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes.

La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez.**

  El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional.**

  El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

  El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

  La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

  - Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
  - Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
  - Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
  - Documentación de controles y procedimientos.
  - Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
  - Capacitación y desarrollo profesional.
  - Normas éticas y de negocios.

3. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	US$
Bancos	37.394
Total	37.394

4. Cuentas por cobrar

Conformado por:

		US$
Clientes		11.891
Compañías Relacionadas	(1)	48.689
Crédito a favor de la empresa		44
		60.624
Menos: Provisión de cuentas incobrables		(47)
Total		60.577

1) Incluye principalmente la porción a corto plazo de un préstamo a Inmobiliaria Inmosanchez S.A. por US$ 65.000 a 36 meses plazo, así como US$ 3.383 por intereses por cobrar generados con una tasa de interés del 4% de acuerdo a tabla de amortización proporcionada; entre otros saldos con Compañías Relacionadas (Ver Nota 17).

5. Propiedades y equipo

Conformado por:

		COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
			US$	
Instalaciones y Adecuaciones	(1)	52.850	25.526	27.324
TOTALES		52.850	25.526	27.324

(1) Corresponde a instalaciones de sistemas eléctricos por US$ 41.997 y sistema hidráulico de defensa contra incendio por US$ 10.853, que pertenecen al Edificio ubicado en las calles Domingo Comín entre la D y C, el cual se mantiene como una propiedad de inversión; estas instalaciones están siendo depreciadas a 10 años.

El movimiento de propiedades y equipos, fue como sigue:

	US$
COSTO	
Saldo inicial y final	52.850
	52.850

	US$
DEPRECIACIÓN ACUMULADA	
Saldo inicial	20.258
Adiciones	5.268
Saldo final	25.526

6. Propiedades de Inversión

Conformado por:

	COSTO Y REAVALUO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		US$	
Terrenos	179.836	-	179.836
Edificios	208.954	44.575	164.379
TOTALES	**388.790**	**44.575**	**344.215**

El movimiento de las propiedades de inversión, fue como sigue:

	US$
COSTO	
Saldo inicial y final	388.790
	388.790

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	
Saldo inicial	38.928
Adiciones	5.647
Saldo final	44.575

7. Cuentas por Cobrar Largo Plazo

Conformado por:

		US$
Inmobiliaria Sánchez S.A.	**(Nota 17)**	42.894
Total		42.894

8. Cuentas por pagar

Conformado por:

		US$
Cuentas por pagar locales		43.670
Cuentas por pagar depósitos en garantía		12.239
Dividendos por pagar	**(Nota 17)**	29.950
Compañías Relacionadas	**(Nota 17)**	30.000
Obligaciones con la Administración Tributaria		4.462
Pasivo por impuesto diferido	**(2)**	36.163
Total		156.484

(1) Al 31 de Diciembre del 2018, la Compañía realizó el registro de un pasivo diferido por US$ 37.406, basándose en lo que indica la Norma Internacional de Contabilidad NIC 12, disminuyendo la cuenta de Superávit por Revaluación de Propiedades. Posteriormente se reconoció un ingreso por el pasivo diferido por US$ 1.242, el cual disminuyó este pasivo a US$ 36.163.

9. Capital Social

Al 31 de Diciembre del 2018, está constituido por 2000 acciones ordinarias y nominativas e indivisibles a un valor de US$ 0.40 cada una. La Composición de Accionistas de la Compañía al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es como sigue:

Accionistas	% de Acciones 2018	Capital Social 2018	Nacionalidad
Inversiones y Negocios Cia. Ltda.	50%	400	Ecuador
Vientonort S.A.	50%	400	Ecuador
Total	**100%**	**800**	

10. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad liquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que sesta 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.

Al 31 de Diciembre del 2018 la Reserva legal de la Compañía supera al 50% del capital en U$ 114.

11. Reserva de Capital

En el año 2000, los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria, luego de aplicar el proceso de dolarización han sido transferidos a esta cuenta.

12. Superávit por Revaluación de propiedades

Al 31 de Diciembre del 2018, la Compañía realizó el registro de un pasivo diferido por US$ 37.406 (Nota 8), basándose en lo que indica la Norma Internacional de Contabilidad NIC 12, la cual establece con suficiente énfasis la obligación de reconocer un impuesto diferido en relación con los activos revaluados, disminuyendo la cuenta de Superávit por Revaluación de Propiedades. Adicionalmente se realizó la disminución de esta cuenta en US$ 29.208 y se transfirieron a la cuenta Utilidades del ejercicio anterior no distribuidas, sin que estas afecten el resultado del ejercicio actual, tal como lo manifiesta la NIC 16 párrafo 41.

13. Utilidades del ejercicio anterior no distribuidas

Esta cuenta corresponde a la disminución del superávit de revaluación de propiedades y equipos, por US$ 29.208, el cual fue determinado por la Compañía de acuerdo a lo indicado en la NIC 16 párrafo 41 que manifiesta lo siguiente: "El superávit de revaluación de un elemento de propiedades y equipos incluido en el patrimonio podrá ser transferido directamente a ganancias acumuladas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total del superávit cuando la entidad disponga del activo. No obstante, parte del superávit puede transferirse a medida que el activo fuera utilizado por la entidad."

14. Impuesto a la renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	2018
Utilidad del ejercicio	28.054
	28.054
Partidas conciliatorias	
Ingresos Exentos	(1.242)
Más gastos no deducibles	5.647
Utilidad Gravable	32.459
22% Impuesto a la renta	7.141
Anticipo de Impuesto a la Renta	-

15. Ingresos

Conformado por:

	US$
Arriendos 12%	50.712
Intereses Ganados	1.276
Ingreso por impuesto diferido	1.242
Total	53.230

16. Gastos Operacionales

Conformado por:

Gastos operacionales	US$
Honorarios y Mantenimiento	8.900
Depreciacion	10.916
Otros gastos menores	5.360
Total	**25.176**

17. Transacciones con partes relacionadas

		2018
Cuentas por Cobrar Corrientes		
Inmobiliaria Sanchez S.A.		22.106
Vientonort S.A.		2.700
Intereses por Cobrar Inmosánchez S.A.		3.883
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment S.A.		20.000
Total	**(Nota 4)**	**48.689**
Cuentas por Cobrar Largo Plazo		
Inmobiliaria Sanchez S.A.		42.894
Total	**(Nota 7)**	**42.894**
Cuentas por Pagar		
Dividendos por Pagar Vientonort S.A.		29.950
Vientonort S.A.		30.000
Total	**(Nota 8)**	**59.950**

Al 31 de Diciembre del 2018, se han realizado las siguientes transacciones con partes relacionadas:

	US$
	2018
Intereses Ganados	
Inmobiliaria Sánchez S.A.	1.240
Total	1.240
Préstamos otorgados	
Soluciones Inmobiliarias Inmoinvestment S.A.	20.000
Total	20.000

18. Nueva Normatividad Relevante

2018

- Mediante Registro Oficial N° 312 del 24 de agosto del 2018, se publica el Reglamento a la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.
  De este Reglamento a la Ley, se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se define para efectos tributarios la Actividad empresarial.
- Se define Exportador habitual.
- Se define Debida diligencia tributaria.
- Se establecen los criterios para establecer la Residencia fiscal de sociedades.
- Se establecen condiciones para la exoneración del pago de impuesto a la renta para microempresas.
- Se definen transacciones inexistentes.
- Se aclara la deducibilidad de provisiones de años anteriores.
- Se reforman algunos aspectos de los gastos personales deducibles.
- Se reconoce el derecho a solicitar la devolución del anticipo mayor al impuesto a la renta.

Mediante Registro Oficial N° 309 del 21 de agosto del 2018, Primer Suplemento, se publica la Ley Orgánica para el fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal.

De esta ley se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad; del 1% al 5% de aquellos efectuados por conceptos de sueldos y salarios.
- Además beneficiarse con la remisión del 100% de los intereses, recargos de pago a créditos solicitados y multas, aquellos contribuyentes que estén en mora con el Servicio de Rentas Internas al 2 de abril de 2018. Además, con el cumplimiento de las condiciones determinadas en la presente ley, los contribuyentes se podrán acoger al saneamiento de valores que componen la matriculación vehicular, infracciones de tránsito, obligaciones aduaneras, impuestos vehiculares, IESS, servicios básicos, créditos educativos y becas, Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, intereses generados por responsabilidad civil y multas por la Contraloría General del Estado.
- Los usuarios que requieran beneficiarse de la remisión del 100% de intereses, multas y recargos correspondientes a obligaciones fiscales y tributarias tienen un plazo de 90 días (desde la publicación de la ley) para pagar la totalidad del capital adeudado. Si no cuentan con aquella capacidad de pago, se otorgará un plazo máximo de 2 años para el cumplimiento.

- En cuanto a la atracción de inversión privada, se establece la exoneración del Impuesto a la Renta por 12 años para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados contados desde el primer año que se generen impuestos. Para las inversiones dentro de las zonas urbanas de Quito y Guayaquil se realizará la exoneración del impuesto por 8 años. Es importante destacar que esta exoneración será aplicable a las sociedades nuevas o ya existentes siempre y cuando generen empleo neto.

- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas para nuevas inversiones productivas con contratos de inversión por concepto de importaciones de bienes de capital y materia prima indispensable para el negocio, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, a favor de personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

- Los proyectos de vivienda de interés social es decir viviendas con un precio de venta hasta US$ 40.000 calificados por el ente rector de hábitat y vivienda, gozarán de los beneficios e incentivos como devolución del IVA sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto, tarifa de 0% de IVA en servicios de construcción. Así mismo, estos beneficios se extenderán también a las personas naturales o jurídicas que desarrollen actividades de construcción de vivienda de interés social, debidamente calificados.

2017

- Mediante Registro Oficial N° 150 del 29 de diciembre del 2017, Segundo Suplemento, se publica la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera.

De esta ley se resaltan los siguientes aspectos significativos:

- Incremento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28% (con aplicación para el 2018).
- Exoneración del pago del impuesto a la renta, por 3 años, para nuevas microempresas, a partir del año en que generen ingresos operacionales.
- Rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Modificación de las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.

- Devolución del ISD para exportadores habituales para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Se deberá informar anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, incluyendo a los propietarios legales y a los beneficiaros efectivos de las compañías constituidas en el Ecuador.
- El dinero electrónico será operado por las entidades del sistema financiero nacional.

19. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018, fueron aprobados mediante Acta de Junta de Accionistas de fecha Marzo 5 del 2019.

Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2017, fueron aprobados mediante Acta de Junta de Accionistas de fecha Marzo 5 del 2018.

20. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de Diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros Abril 4 del 2019, no se ha producido eventos importantes, que en opinión de la administración de la Compañía merite su revelación.