



AUDITFOREN S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de **INMOBILIARIA ESTEFAR S. A.**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros separados

Opinión. -

Hemos auditado los estados financieros separados de la Compañía **INMOBILIARIA ESTEFAR S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 fueron examinados por otros auditores independientes, cuyo informe de fecha 23 de abril del 2018, fue emitido con salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros separados antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ESTEFAR S. A.** al 31 de diciembre de 2018, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Bases para la opinión. -

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo al Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a 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 del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis.-

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía tiene como razón social la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, sin embargo, debe realizar el cambio como tenedora de acciones debido a que sus ingresos provienen de inversiones en acciones.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros separados.-

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su





AUDITFOREN S.A.

control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los Estados Financieros separados, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad; y de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros separados.-

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros separados en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIAS siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros separados.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Así mismo:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros separados, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la administración son razonables.





AUDITFOREN S.A.

- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros separados, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros separados representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la administración, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Otros asuntos.-

Según se menciona en la nota 2, estos estados financieros separados no consolidados adjuntos se emiten con el propósito de cumplir con requerimientos legales locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.** de manera individual. De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, la Compañía prepara estados financieros consolidados de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. y Subsidiarias** al 31 de diciembre del 2018 que se emiten por separado de estos estados financieros. Este informe de auditoría se presenta para uso exclusivo de la compañía y la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.



Ernesto Frias Ramos
SQ- RNAE-2-663
Abril 26, 2019
Guayaquil-Ecuador

Auditforen S. A.
RNAE-1169



INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS

Al 31 de diciembre de 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2018	2017
Activo			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	5.291	73.707
Inversiones a corto plazo	5	365.000	-
Impuestos por recuperar	9 (a)	4.860	2.981
Total activo corriente		375.151	76.688
Activo no corriente			
Propiedades y equipos, neto	6	783.196	810.233
Inversiones en acciones	7	45.182	535.188
Inversiones a largo plazo	5	1.180.000	1.180.000
Total activo no corriente		2.008.378	2.525.421
Total activo		2.383.529	2.602.109



Gilberto Burbano
GERENTE GENERAL



Patricia Lozano
CONTADORA

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA SEPARADOS

Al 31 de diciembre de 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivo no corriente			
Cuenta por pagar relacionadas	8	226.250	530.657
Total pasivo no corriente		<u>226.250</u>	<u>530.657</u>
Total pasivo		<u>226.250</u>	<u>530.657</u>
Patrimonio			
Capital social	12	800	800
Reservas		64	64
Reserva por valuación		176.009	176.009
Resultados acumulados		1.980.406	1.894.579
Total patrimonio		<u>2.157.279</u>	<u>2.071.452</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>2.383.629</u>	<u>2.602.109</u>



Gilberto Burbano
GERENTE GENERAL



Patricia Lozano
CONTADORA

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES SEPARADOS

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	NOTAS	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Intereses ganados		105.847	93.500
Dividendos	11	31.673	73.437
Inversiones en compañías		3.119	453.939
Utilidad bruta		<u>140.639</u>	<u>620.876</u>
Gastos de operación			
Gastos administrativos	10	<u>(54.812)</u>	<u>(28.359)</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta		<u>86.827</u>	<u>592.517</u>
Impuesto a la renta	9 (b)	<u>-</u>	<u>(7.050)</u>
Utilidad neta y resultado integral		<u>86.827</u>	<u>585.467</u>



Gilberto Burbano
GERENTE GENERAL



Patricia Lozano
CONTADORA

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
Expresado en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva Legal	Reserva por valuacion	Resultados Acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016					
Más (menos):	800	64	176.009	1.318.865	1.495.738
Ajustes					-
Resultado del ejercicio	-	-		(9.753)	(9.753)
Saldo al 31 de diciembre de 2017				585.467	585.467
Más (menos):	800	64	176.009	1.894.579	2.071.452
Resultado del ejercicio				85.827	85.827
Saldo al 31 de diciembre de 2018				1.980.406	2.157.279



Gilberto Burbano
GERENTE GENERAL



Patricia Lozano
CONTADORA

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integral de estos estados

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

Expresado en Dólares de E.U.A

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo de efectivo de actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	140.639	620.876
Efectivo pagado a proveedores, gastos y empleados	<u>(29.654)</u>	<u>(9.501)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de operación	<u>110.985</u>	<u>611.375</u>
Flujo de efectivo de actividades de inversión		
Inversión en acciones	-	(533.139)
Inversiones a corto plazo	(365.000)	-
Inversiones a largo plazo	490.006	-
Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de inversión	<u>125.006</u>	<u>(533.139)</u>
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento		
Accionista	(304.407)	(75.709)
Ajuste al patrimonio	-	(9.753)
Efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(304.407)</u>	<u>(85.462)</u>
Incremento (dismunucion) del efectivo	(68.416)	(7.226)
Saldo al inicio del año	<u>73.707</u>	<u>80.933</u>
Saldo al final del año	<u>5.291</u>	<u>73.707</u>



Gilberto Burbano
GERENTE GENERAL



Patricia Lozano
CONTADORA

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

Expresado en Dólares de Estados Unidos de America

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta del ejercicio	85,827	585,467
Más:		
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto(utilizado) en actividades de operación:		
Depreciación	<u>27,037</u>	<u>27,037</u>
	<u>27,037</u>	<u>27,037</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar	<u>(1,879)</u>	<u>(1,129)</u>
	<u>(1,879)</u>	<u>(1,129)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u><u>110,985</u></u>	<u><u>611,375</u></u>



Gilberto Burbano
GERENTE GENERAL



Patricia Lozano
CONTADORA

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.

INMOBILIARIA ESTEFAR S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS

Al 31 de diciembre de 2018

Expresado en Dólares de E.U.A.

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA ESTEFAR S.A. (en adelante la compañía) es una sociedad anónima constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 8 de agosto de 1989 e inscrita en el registro mercantil el 9 de noviembre de 1989. Tiene como objeto social dedicarse a la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años. La compañía se encuentra ubicada en el Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, Lotización Expogranos solar 7, Km. 10.5 Vía a Daule.

Operaciones.- La compañía se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, sin embargo sus ingresos provienen de inversiones en acciones y a intereses generados por los certificados de inversión que mantiene en instituciones financieras

Los estados financieros separados adjuntos han sido aprobados por la Administración de la Compañía para su distribución y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la administración, estos estados financieros separados serán aprobados sin modificación.

2. BASE DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas se han aplicado sistemáticamente a todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

(a) Estados financieros separados. -

Los estados financieros separados no consolidados de INMOBILIARIA ESTEFAR S. A., se emiten por requerimientos legales locales de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) 10 "Estados Financieros Consolidado".

(a) Base de preparación.-

Los estados financieros separados de INMOBILIARIA ESTEFAR S. A. se han preparado de acuerdo con la "Norma Internacional de Información Financiera para Entidades Pequeñas y Medianas" (NIIF para las PYMES). La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son importantes para los estados financieros, se revelan en la nota 3.

(b) Efectivo en caja y bancos.-

Corresponde al efectivo en caja y bancos se presenta al costo y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(c) Activos y pasivos financieros.-

Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- o **Cuentas por pagar compañías relacionadas.-** Corresponden a obligaciones de pago, exigibles a largo plazo, por préstamos para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.

(d) Propiedades y equipos.-

Las propiedades y equipos se registran al costo de adquisición neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de las propiedades y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables (de aplicar) y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. Los costos por reparaciones mayores son capitalizados cuando se estime beneficios futuros para el giro del negocio, los desembolsos posteriores por reparaciones y mantenimientos son registrados en resultados en el periodo en que se incurren.

La depreciación de propiedad, planta y equipos es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales.

Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

	AÑOS
Edificios	20

Las pérdidas o ganancias por las ventas de propiedades y equipos, se liquidan contra los resultados del ejercicio.

(e) Inversiones.-

Corresponde a pólizas de inversión a corto y largo plazo, las cuales están registradas a su costo de adquisición, generan intereses.

(f) Inversiones en acciones.-

Las inversiones en acciones se contabilizan mediante el método de participación. Una subsidiaria es una entidad en el cual la Compañía ejerce control; es decir, está expuesta o tiene derechos a retornos variables por su participación en la entidad y tiene la capacidad de afectar esos retornos a través de su poder en dicha inversión.

Según el método de participación, la inversión efectuada en la subsidiaria se registra inicialmente en el estado de situación financiera al costo, mas (menos) los cambios de participación sobre los activos netos de la subsidiaria posteriores a la fecha de adquisición

El estado de resultado integral refleja la participación sobre los resultados de las operaciones en las subsidiarias. Si hubiera cambios reconocidos directamente en el patrimonio de la subsidiaria se reconoce su participación sobre cualquiera de estos cambios y los presenta, según corresponda en el estado de cambios de patrimonio.

(g) Deterioro de activos no financieros. –

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivos identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de diciembre de 2018, no se ha identificado la necesidad de calcular pérdidas por deterioro de activos no financieros.

(h) Impuestos.-

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes, son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

La administración evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

(i) Reservas y Resultados Acumulados.-

- **Reserva legal.**- De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.
- **Reserva por valuación.**- De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA.IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre del 2011, el saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación, generado hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, debe ser transferido al patrimonio a la cuenta de resultados acumulados, saldo que solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y la del último ejercicio económico concluido, si las hubieren utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

- **Resultados acumulados-Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-** Mediante Resolución No. SC.G.I.CI. CPAIFRS. 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos".

(j) Reconocimiento de ingresos.-

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y que éstos pueden ser confiablemente medidos. La Compañía genera sus ingresos principalmente del rendimiento de sus acciones e inversiones.

(k) Costo y gasto.-

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS. -

La Compañía hace estimaciones y suposiciones sobre el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y suposiciones que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste importante a los valores en libros de los activos y pasivos dentro del próximo año financiero se describen a continuación:

- Propiedad, planta y equipo: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año, en caso de detectarse cambios en su uso.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo y equivalente de efectivo consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos Locales	5.291	73.707
	<u>5.291</u>	<u>73.707</u>

Los saldos de bancos no tienen restricciones algunas en su uso, están a libre disposición de la Compañía.

5. INVERSIONES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las inversiones consistían en:

Institución Financiera	Tasa de interés	Plazo (días)	2018		2017	
			Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo
Banco Guayaquil	6,00 - 8,95%	365 - 1825	365.000	1.180.000	-	1.180.000
			365.000	1.180.000	-	1.180.000

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de propiedades y equipos consistían en:

	Saldo al 01/01/2018	Adiciones	Saldo al 31/12/2018
Terrenos	432.548	-	432.548
Edificios	540.730	-	540.730
	973.278	-	973.278
Depreciación Acumulada	(163.045)	(27.037)	(190.082)
	810.233	(27.037)	783.196

	Saldo al 01/01/2017	Adiciones	Saldo al 31/12/2017
Terrenos	432.548	-	432.548
Edificios	540.730	-	540.730
	973.278	-	973.278
Depreciación Acumulada	(136.008)	(27.037)	(163.045)
	837.270	(27.037)	810.233

7. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de inversiones en acciones consistían en:

Compañía emisora	% de participación		2018	2017
	2018	2017		
Holcim Ecuador S.A.	0,0006%	0,06%	38.187	63.645
Incesa S.A.	99,99%	99,99%	6.995	3.077
Consortio Interandino, Interconsorcio S.A.	-	99,80%	-	468.466
			45.182	535.188

Durante los años 2018 y 2017, el movimiento de las inversiones en subsidiarias era el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	535.188	82.049
Metodo de participación	3.119	453.939
Transferencia de acciones (1)	(467.666)	(800)
Pérdida de inversiones en acciones	(25.459)	-
Saldo final	<u>46.182</u>	<u>535.188</u>

- (1) Con fecha 5 de marzo del 2018 la compañía Inmobiliaria Estefar S.A. realizó la transferencia de acciones que mantenía en la compañía Consorcio Interandino, Interconsorcio S.A. a favor de la compañía Andescorp S.A.

Incesa S.A. es una sociedad que tiene como actividad principal la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles donde la compañía tiene una participación de 99,99% sobre el capital social

Holcim Ecuador S.A. es una sociedad que tiene como actividad principal la fabricación y producción de Clinker, hormigones en general y cualquier otro producto industrial relacionado donde la compañía tiene una participación de 0,0006215% sobre el capital social.

8. PARTES RELACIONADAS

a) Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por pagar a partes relacionadas consistían en:

Por pagar accionistas

	<u>Relación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gilberto Burbano	Accionista	226.250	523.395
		<u>226.250</u>	<u>523.395</u>

Corresponden a préstamos para capital de trabajo, no generan intereses, no tienen fecha de vencimiento.

A la fecha la compañía no tiene un documento firmado por esta deuda

b) Administración y alta dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de INMOBILIARIA ESTEFAR S.A., incluyendo a la gerencia general, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2018 en transacciones no habituales o relevantes.

Durante el año terminado al 31 de diciembre de 2018, el Directorio no recibió pagos por asesorías, ni otros rubros por compensaciones, así como tampoco se mantienen otras transacciones realizadas y que no hayan sido reveladas en sus notas.

9. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo de impuestos por pagar consistía en:

	2018	2017
Crédito tributario retenciones en la fuente	4.860	2.981
	<u>4.860</u>	<u>2.981</u>

(b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año

Los gastos (ingresos) por impuesto a la renta corriente incluido en el estado de resultados integrales del año 2018 y 2017:

	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	-	7.050
	<u>-</u>	<u>7.050</u>

(c) Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	2018	2017
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	85.827	592.517
(-) Dividendos exentos	(31.673)	(527.376)
(-) Otras rentas exentas	(108.966)	(93.500)
Utilidad gravable	<u>(54.812)</u>	<u>(28.359)</u>
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	7.050
Provisión para impuesto a la renta corriente	<u>-</u>	<u>7.050</u>
Más (menos):		
(+) Anticipo pendiente de pago	-	741
(-) Retenciones del periodo	1.879	(1.870)
(-) Crédito tributario de años anteriores	2.981	(1.852)
Saldo a favor (ver literal a)	<u>4.860</u>	<u>(2.981)</u>

(d) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. La Compañía no ha sido objeto de revisión por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI)

(e) Tasa de impuesto y exoneraciones

La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2018, la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con 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.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Así mismo, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, participes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fuesen aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

(f) Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo es determinado sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible a devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirá de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, hasta por un periodo de 5 años de operación efectiva.

(g) Dividendos en efectivo

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

(h) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible será constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

(i) Precio de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo periodo fiscal.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 el 27 de mayo del 2015, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del anexo e informe de precios de transferencia.

Anexo de Precios de Transferencia

Deben presentar ante el SRI el Anexo de Precios de Transferencia (APT) los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$ 3'000,000.00.

Informe Integral de Precios de Transferencia

Deben presentar ante el SRI el Informe Integral de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$15'000,000.00. Adicionalmente deberán presentar el anexo de Precios de Transferencia.

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme al noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en sus declaraciones de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía por sus transacciones durante el año 2018 no está obligado a presentar anexo de precios de transferencia.

10. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los gastos administrativos consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2016</u>
Depreciación	27.037	27.037
Pérdida en inversiones en acciones	25.459	-
Impuestos y contribuciones	2.316	1.568
	<u>54.812</u>	<u>28.605</u>

11. DIVIDENDOS RECIBIDOS

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía recibió dividendos de Holcim Ecuador S.A. por US\$31.673

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social está conformado por 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,04 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Numero de acciones</u>	<u>%</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Capital</u>
Esnicoya S.A.	19.999	99.99%	0,04	799,96
Carranza Herrera Janet	1	0,01%	0,04	0,04
	<u>20.000</u>			<u>800</u>

13. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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

La administración revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

a) Riesgo de mercado:

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: el riesgo de las tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

b) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no mantiene instrumentos financieros de pasivos que generen tasas de interés variables.

c) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

d) Riesgo de liquidez:

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son los cobros de dividendos e intereses por inversiones.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.