

**INMOBILIARIA VALDEN S.A.
VALDENSE**

ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre del 2018,
con opinión de los auditores independientes.

INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Contenido:

Estado de situación financiera	- 4 -
Estados de resultado integral	- 5 -
Estados de cambios en el patrimonio	- 6 -
Estados de flujos de efectivo	- 7 -
Notas a los estados financieros	- 9 -

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores accionistas de
INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA

Opinión

Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA**, al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA**, al 31 de diciembre del 2018, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad del auditor

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestra juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además:

- Conocemos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, debido a fraude o error, elaboramos e implementamos procedimientos en el desarrollo de la auditoría que nos permitan mitigar los riesgos identificados y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material como resultado de fraude es mayor que en el caso de una incorrección material, ya que el fraude puede involucrar complicidad, alteración, omisiones intencionales, declaraciones falsas y elusión del control interno.
- Aplicamos procedimientos que nos permiten conocer el control interno de la Compañía relevante para la auditoría, y elaboramos programas de trabajo apropiados, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Revisamos las políticas contables y evaluamos si son usadas de forma consistente y apropiada, así como las estimaciones contables y las declaraciones realizadas por la gerencia.

- Establecemos si el supuesto de negocio en marcha es usado por la gerencia y basados en la evidencia de auditoría existe concluimos si una Incertidumbre importante sobre hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos la existencia de una incertidumbre significativa, estamos obligados a incluir en nuestro informe de auditoría las revelaciones en los estados financieros separados; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestros conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Valuamos la estructura, el contenido y la presentación de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, las transacciones y eventos subsecuentes que permitan una presentación razonable.

Responsabilidad de la administración por los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno que la administración considerará necesario para permitir la presentación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la Administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

Etl-Ec Auditores S.A.

Guayaquil, 17 de octubre, 2019
Registro No. 680

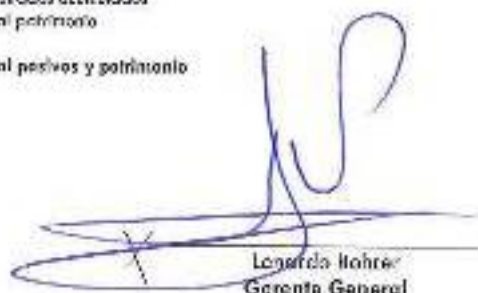


Nancy Proaño
Licencia No. 29431

INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

(Expresados en U.S. dólares)

	Notas	31 de Diciembre 2018	2017
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes	7	101.207	944
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes	8	191.293	268.073
Otras cuentas por cobrar		10.272	4.128
Inventarios	9	301.033	
Activos por impuestos corrientes	10	13.076	12.054
Total activos corrientes		616.881	285.219
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedad y equipo	11	518.532	660.058
Activos intangibles		118	118
Otras cuentas por cobrar	12	89.816	53.660
Total activos no corrientes		608.466	721.846
Total activos		1.225.149	1.007.065
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	13	17.675	
Cuentas por pagar proveedores	14	8.811	738
Otras cuentas por pagar	15	666.948	632.959
Pasivos por impuestos corrientes	16	3.008	15.361
Beneficios empleados corto plazo	16	47.513	20.113
Total pasivos corrientes		744.063	675.171
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Otras cuentas por pagar	15	205.084	59.699
Total pasivos no corrientes		205.084	59.699
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	21	500	600
Reservas	22	190.840	190.840
Otros resultados integrales	23	307.998	307.998
Resultados acumulados	23	(223.578)	(227.443)
Total patrimonio		275.060	272.195
Total pasivos y patrimonio		1.225.149	1.007.065


Leonardo Hohrer
 Gerente General


Victor Alvarado
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

[Expresados en U.S. dólares]

		31 de Diciembre	
	Notas	2018	2017
Ingresos de actividades ordinarias			
Caja de ventas	18	(17.145)	(15.911)
PÉRDIDA BRUTA		(17.145)	(15.911)
Gastos de administración - personal	19	(20.325)	(153.028)
(PÉRDIDA) OPERACIONAL		(37.470)	(168.939)
Otros ingresos y gastos:			
Gastos financieros		(621)	(578)
Otros ingresos menos de gastos		43.855	174.089
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		5.565	4.472
Menos impuesto a la renta:			
Corriente	20	(1.700)	(1.184)
Utilidad del periodo		3.865	3.288
Total resultado integral del año		3.865	3.288



Leonardo Bahrer
 Gerente General

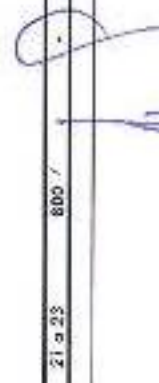


Victor Alvarado
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en U.S. dólares)

Descripción	Nota	Reservas			Otros resultados integrales	Resultados acumulados		
		Reserva legal	Reserva por valoraciones	Reserva de propiedades, planta y equipo		Resultados acumulados	Resultados acumulados	Total
							adopción NIIF 1ra vez	
Saldos al 31 de diciembre del 2016 (no auditado)	21 a 23	400	190.440	307.998		(195.143)	(264)	276.172
Reclasificación del resultado						(195.143)		-
Ajuste patrimonial como pago R 2015						(6.262)		(6.262)
Utilidad neta						3.288		3.288
Saldos al 31 de diciembre del 2017	21 a 23	400	190.440	307.998		(230.467)	(264)	272.193
Reclasificación del resultado						3.288		-
Utilidad neta						(3.298)		3.863
Saldos al 31 de diciembre del 2018	21 a 23	400	190.440	307.998		(230.179)	(264)	276.060


Leonardo Bohner
 Gerente General


Victor Alvarado
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2018	2017
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	304,231	373,578
Pagado a proveedores y empleados	(165,795)	(371,582)
(Utilizado) recibido en otros	(55,798)	4,452
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>82,638</u>	<u>6,448</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN (DE) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Utilizado en otras actividades	-	(6,265)
Proveniente de obligaciones financieras	17,625	-
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de financiamiento	<u>17,625</u>	<u>(6,265)</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES		
Incremento (neta) durante el año	100,263	183
Saldo al comienzo del año	944	761
Saldo al final del año	<u>101,207</u>	<u>944</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
 (Expresados en U.S. dólares)

	31 de Diciembre	
	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO		
PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad neta	3.865	3.288
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neta proveniente de actividades de operación		
Depreciaciones	8.951	8.951
Beneficios sociales	16.553	9.154
Cuentos en cobro y pagos		
Cuentos por cobrar clientes	76.800	43.879
Otros cuentas por cobrar	(42.303)	(42.532)
Inventarios	(150.248)	
Activos por impuestos corrientes	(1.022)	10.935
Cuentos por pagar comerciales	8.073	(217.177)
Otros cuentas por pagar	179.395	196.989
Impuestos por pagar	(12.373)	(3.343)
Beneficios empleados corto plazo	4.867	(4.777)
Efectivo neta proveniente de actividades de operación	82.628	6.448


 Leonardo Bolívar
 Gerente General


 Víctor Alvarado
 Contador General

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Contenido

1.	Información general	- 10 -
2.	Situación financiera en el país	- 10 -
3.	Políticas contables significativas	- 10 -
4.	Estimaciones y juicios contables	- 16 -
5.	Gestión del riesgo financiero	- 17 -
6.	Instrumentos financieros por categoría	- 18 -
7.	Efectivo y equivalentes	- 18 -
8.	Cuentas por cobrar no relacionados	- 18 -
9.	Inventarios	- 19 -
10.	Impuestos corrientes	- 19 -
11.	Propiedad, planta y equipo	- 19 -
12.	Otras cuentas por cobrar	- 20 -
13.	Obligaciones bancarias	- 20 -
14.	Cuentas por pagar comerciales	- 21 -
15.	Otras cuentas por pagar	- 21 -
16.	Beneficios empleados corto plazo	- 21 -
17.	Participación a trabajadores	- 21 -
18.	Costo de ventas	- 22 -
19.	Gastos administrativos	- 22 -
20.	Impuesto a la renta	- 22 -
21.	Capital social	- 28 -
22.	Reservas	- 28 -
23.	Resultados acumulados	- 28 -
24.	Eventos subsiguientes	- 29 -
25.	Aprobación de los estados financieros	- 29 -

INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA

1. Información general

INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA, es una Sociedad Anónima, constituida el 25 de julio del 1990 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayas el 05 de septiembre del 1990, con una duración de 50 años.

Su objeto social es la adquisición, enajenación tenencia, explotación y arrendamiento de bienes inmuebles, urbanos y rurales, así como la promoción de edificios sujetos al régimen de la propiedad horizontal.

Para desarrollar su objeto social, actualmente la Compañía se especializa en brindar un servicio de alojamiento al cual se encuentra ubicado en Montañita a 2 km del Museo de Valdivia y a 160 km del Aeropuerto Internacional José Joaquín de Olmedo.

2. Situación financiera en el país

En el año 2018 la economía del país evidenció una leve recuperación debido al incremento en los precios del petróleo, sin embargo, no se cumplieron las expectativas de crecimiento proyectadas a inicio de año por la falta de políticas de comercio exterior que incentiven las exportaciones y la atracción de inversiones, lo que originó un incremento en el déficit fiscal y un alto nivel de endeudamiento del país.

El gobierno ha implementado medidas como la remisión tributaria, reducción de subsidios, disminución de salarios en el sector público, reducción del tamaño del Estado, creación de leyes que incentiven la inversión privada y ha manifestado la posibilidad de privatizar ciertas empresas estatales.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada ha originado efectos en las operaciones de la Compañía tales como retraso en los plazos de pago de clientes, revisión de gastos de personal, y eliminación de gastos, servicios complementarios, entre otros. La Administración para el año 2018 está adoptando las siguientes medidas: convenios de pago institucionales y antes de control, revisión de costos y gastos.

3. Políticas contables significativas

3.1 Bases de presentación y declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA, han sido preparados de acuerdo con Normas internacionales de Información Financiera – NIIF emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

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

A continuación, se describen las principales políticas contables adaptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018 y 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

3.2 Efectivo

Corresponde a los valores mantenidos por la Compañía en efectivo, en fondos reembolsables y de cambios, y en bancos sin restricciones. En el Estado de Situación Financiera los sobregiros, de existir, se clasificarían como préstamos en el pasivo corriente.

3.3 Activos financieros

Reconocimiento

Una entidad reconocerá un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando exista un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad o un pasivo financiero o instrumento de patrimonio en otra entidad.

Medición inicial

Excepto para los cuentas por cobrar comerciales, en el reconocimiento inicial la Compañía medirá un activo financiero por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Clasificación

Una entidad clasificará los activos financieros según su medición posterior

- Activo financiero a costo amortizado
- Activo financiero a valor razonable con cambios en el resultado
- Activo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales.

Medición posterior de activos financieros

Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden a su valor razonable, considerando su clasificación:

- **Activo financiero a costo amortizado.** Los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales en fechas especificadas y que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Los ingresos por intereses deberán calcularse utilizando el método del interés efectivo. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida al costo amortizado se reconocerá en el resultado del período cuando el activo financiero se dé de baja en cuentas, se reclasifique o través del proceso de amortización, o para reconocer ganancias o pérdidas por deterioro de valor.
- **Activos financieros a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.** Los activos se mantienen para el cobro de flujos contractuales y para la venta de activos financieros y que los flujos efectivo representen únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente. Una ganancia o pérdida en un activo financiero que se mida con cambios en otros resultados integrales se reconocerá en otro resultado integral, excepto las ganancias o pérdidas por deterioro de valor o por diferencias de cambio hasta que el activo financiero se dé de baja en cuentas o se reclasifique. Cuando un activo financiero se dé de baja en cuentas, la ganancia o pérdida acumulada anteriormente reconocida en otro resultado integral se reclasificará desde patrimonio al resultado del período como un ajuste de reclasificación.
- **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.** Aquellos activos financieros que no puedan ser medidos al costo amortizado o con cambios en otros resultados integrales. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva.

menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. El devengamiento a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

Para las cuentas por cobrar la Compañía utiliza el método simplificado permitida por la NIIF 9, que requiere que las pérdidas esperadas en la vida del activo financiero sean reconocidas desde su reconocimiento inicial.

Enfoque simplificado. La Compañía aplica este enfoque para cuentas por cobrar comerciales, en el que la estimación del deterioro responderá a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de la vida de la cuenta, tanto en el reconocimiento inicial como en periodos posteriores.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que pueden ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad del activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

3.4 Pasivos financieros

Reconocimiento, medición inicial y clasificación

La Compañía reconocerá un pasivo financiero en su estado financiero todos sus derechos y obligaciones contractuales cuando y solo cuando se convierta en parte de las cláusulas contractuales.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizadas al costo amortizado netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Clasificación

Una entidad clasificará los activos financieros según se midan posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los tres siguientes:

- Activo o pasivo financiero a costo amortizado
- Activo o pasivo financiero a valor razonable
- Activo o pasivo financiero a valor razonable con cambio en otros resultados integrales

Pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados. Presentará una ganancia o pérdida sobre un pasivo financiero designado como valor razonable.

Medición posterior de pasivos financieros. Después del reconocimiento inicial, los pasivos financieros se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar. Son obligaciones presentes provenientes de las operaciones de transacciones pasadas, tales como la adquisición de bienes o servicios.

Baja de pasivos financieros. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando y solo cuando se haya extinguido la obligación especificada en el contrato o haya sido cancelado.

3.5 Reconocimiento de Ingresos

La Compañía reconocerá los ingresos cuando se satisfice una obligación de transferencia de un bien o servicio comprometida a un cliente y este obtiene el control y a lo largo del tiempo cuando satisface la transferencia del bien o servicio comprometido al cliente.

La Compañía reconocerá los ingresos por la transferencia de bienes o servicios por el importe al que tendrá derecho por la contraprestación comprometida con los clientes.

La Compañía contabilizará un contrato con un cliente cuando se cumplan todos los criterios siguientes:

1. Las partes del contrato han aprobado el contrato (por escrito, oralmente o de acuerdo con otras prácticas tradicionales del negocio) y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones;
2. La entidad pueda identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir;
3. La entidad pueda identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir;
4. El contrato tiene fundamento comercial (es decir, se espera que el riesgo, calendario o importe de los flujos de efectivo futuros de la entidad cambien como resultado del contrato); y
5. Es probable que la entidad recauda la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente. Para evaluar si es probable la recaudación del importe de la contraprestación, una entidad considerará solo la capacidad del cliente y la intención que tenga de pagar esa contraprestación a su vencimiento. El importe de la contraprestación al que la entidad tendrá derecho puede ser menor que el precio establecido en el contrato si la contraprestación es variable, porque la entidad puede ofrecer al cliente una reducción de precio.

Venta bienes

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes de acuerdo con los términos del contrato.

Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, correspondientes a contratos y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

3.6 Impuestos corrientes y diferidos

El gasto generado por el impuesto a la renta es la suma del impuesto por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados Integral porque excluye items de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y además excluye partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es calculado usando las tasas impositivas que han sido difundidas y aprobadas hasta la fecha del Estado Financiero.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos deducidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulta probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el período en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recabrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

3.7 Propiedad y equipo

Los muebles, equipos y vehículos se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Los terrenos no se deprecian, los demás activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos los valores residuales asignados, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y enseres	20 años
Equipos de oficina	20 años

Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La depreciación está cargada de tal manera que elimina el costo o valorización de activos, además de terrenos en pleno dominio y propiedades bajo construcción, durante sus vidas útiles estimadas, usando el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales, y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo, y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

3.8 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce la participación a trabajadores en la utilidad de la Entidad. Este beneficio se calcula a una tasa del 1.5% de las utilidades líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

3.9 Capital social y distribución de dividendos

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta.

3.10 Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano al que se conocen.

3.11 Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

3.12 Cambios de políticas y estimaciones contables

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables importantes respecto al ejercicio anterior.

3.13 Compensación de transacciones y saldos

Los activos y pasivos, así como los ingresos y gastos presentados en los Estados Financieros, no se compensan excepto en los casos permitidos por alguna normativa.

3.14 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el estado de situación financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

3.15 Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de INMOBILIARIA VALDEN S.A. VALDENSA respecto de normas y enmiendas que fueron afectivas por primera vez en el año 2018.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía que no entran aún en vigor

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Modificaciones</u>	<u>Fecha estimada aplicación en la Compañía</u>
NIC 12	Ahora que el impuesto sobre la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como capital debe reconocerse de acuerdo con el reconocimiento de las transacciones o eventos pasados que generaron las utilidades o distribuir.	1 de enero de 2019
NIC 19	Ahora la contabilidad de las modificaciones, reducciones y liquidaciones del plan de beneficios definidos.	1 de enero del 2019
NIC 23	Ahora que, si un préstamo es apudado permanente después de que el activo calificado está listo para su uso o venta prevista, se convierte en parte de los préstamos generales.	1 de enero de 2019
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional	1 de enero del 2019
NIF 3	Control de una empresa que es de una operación conjunta es una adquisición por etapas	1 de enero del 2019
NIF 9	Similada a la NIF 9 relacionada con los compensadores negativos de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de enero del 2019
NIF 11	Se pone que tiene control conjunto de una empresa que constituye una operación conjunta no debe incluir sus participaciones previamente mantenidas en la operación conjunta	1 de enero de 2019
NIF 16	Este nuevo incorporará a la NIC 17, bajo esta normativa anteriormente se deberá reconocer un activo por derecho de uso y un pasivo por arrendamiento, interpretarán que corrige el reconocimiento y medición de la incertidumbre de ciertas transacciones del impuesto o la renta y el uso de la NIC 17 y NIC 37	1 de enero del 2019
CHIF 23		1 de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para adoptar el concepto de materialidad	1 de enero del 2019
NIF 3	Aclaración sobre la definición de equidad	1 de enero de 2020
NIF 17	Reemplazará la NIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero de 2021

La Compañía no ha concluido aún con el análisis de los principales impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

4. Estimaciones y juicios contables

Las estimaciones y juicios contables son evaluadas de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismas que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones inciertas

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo, llevan a una presentación razonable de los Estados financieros, a continuación se detallan los principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro.

4.1 Prestaciones por pensiones

El valor actual de las obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales, mismas que consideran varios factores en base a hipótesis, incluyendo tasas de descuento determinadas por los actuarios, por lo que cualquier cambio en las estimaciones actuariales, así como en la tasa de descuento, podrían generar ajustes en el futuro.

4.2 Vidas útiles y deterioro de activos

Como se describe en la Nota 3.10 la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General y Financiera de la Compañía, mismas que se encargan de la identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, de los resultados de la Compañía.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía mediante su departamento de cartera, además de obtener garantías, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

La Compañía mantiene cuentas por cobrar importantes con sus partes relacionadas.

Riesgo de liquidez

Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez. La Administración monitorea el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, evaluando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y confirmando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Efectivo en Bancos y Activos Financieros

El efectivo en bancos y activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, se mantienen en instituciones financieras serias a continuación:

Entidad Financiera	Calificación	
	2016	2017
Banco Boliviano	AAA	AAA-
Banco Pichincha	AAA-	AAA-

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la compañía, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla.

Indicadores financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación.

Capital de trabajo	USD\$ (127,125)
Índice de liquidez	0.83 veces
Pasivos totales / patrimonio	3,49 veces
Deuda financiera / activos totales	0%

6. Instrumentos Financieros por categoría

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, al detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	Nota:	31 de Diciembre			
		2018		2017	
		Corriente	No Corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros:					
Caja en efectivo	7	101.207	-	944	-
Cuentas por cobrar comerciales y otros cuentas por cobrar	8 / 12	201.565	89.818	273.771	53.699
Total		302.772	89.818	273.145	53.699
Pasivos financieros:					
Cuentas por pagar comerciales y otros cuentas por pagar	14/15	673.779	205.084	633.697	59.699
Total		673.779	205.084	633.697	59.699

7. Efectivo y equivalentes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Caja en efectivo	1,207	944
Depósitos a plazo (inmediatos)	100,000	-
Total	101,207	944

Los fondos presentados anteriormente no cuentan con ninguna restricción para su uso inmediato.

Los depósitos a plazo, clasificados como efectivo y equivalentes, vencen en un plazo inferior a tres meses desde su fecha de adquisición y devengan el interés de mercado del 4.25%.

8. Cuentas por cobrar no relacionados

Los saldos de cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Cuentas por cobrar	191,293	268,093
Total	191,293	268,093

El periodo promedio de crédito por venta de servicios es de 60 días. La Compañía no realiza ningún cargo por interés si no se cumple con este tiempo de recuperación.

Anualmente la Compañía realiza un análisis individual de las cuentas por cobrar a clientes, con la finalidad de determinar la existencia de deterioro y estimar la provisión a registrarse por este concepto.

Antigüedad de saldos en mora, pero no deteriorados

El detalle de saldos en mora se presenta a continuación:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
De 90 a 120 días	-	11,933
De 120 en adelante	191,293	256,160
Total	191,293	268,093

9. Inventarios

Los saldos de inventarios al 31 de diciembre del 2018 y 2017, se muestran a continuación:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Inventarios	201,033	-
Total	201,033	-

10. Impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la composición de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes se presenta a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	11,385	11,385
Impuesto al valor agregado	1,691	669
Total activos por impuestos corrientes	13,076	12,054
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	3,068	1,806
Impuesto al valor agregado	-	13,555
Total pasivos por impuestos corrientes	3,068	15,361

Tanto los activos como los pasivos por impuestos corrientes van a ser recuperados y cancelados en el corto plazo.

11. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 los saldos de Propiedad y equipo son los siguientes:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Terrenos	253,536	253,536
Edificios	373,240	388,552
Instalaciones	-	127,474
Móviles y otros	8,208	8,208
Equipo de oficina	2,444	2,444
Depreciación acumulada	(119,056)	(110,146)
Total	518,392	669,068

2018				
Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones	Restricción / Ajuste	Saldo al final del año
Terrenos	253.536	-	-	253.536
Edificios	386.552	-	(13.312)	373.240
Instalaciones	127.474	-	(127.474)	-
Muebles y equipos	8.208	-	-	8.208
Equipos de oficina	2.444	-	-	2.444
Total	778.214	-	(140.786)	637.428
Depreciación acumulada	110.145	8.930	-	119.076
Total	668.068	8.930	(140.786)	536.212

2017				
Descripción	Saldo al inicio del año	Adiciones		Saldo al final del año
Terrenos	253.536	-	-	253.536
Edificios	386.552	-	-	386.552
Instalaciones	127.474	-	-	127.474
Muebles y equipos	8.208	-	-	8.208
Equipos de oficina	2.444	-	-	2.444
Total	778.214	-	-	778.214
Depreciación acumulada	(101.193)	(8.931)	-	(110.140)
Total	677.019	(8.931)	-	668.088

12. Otras cuentas por cobrar

Un resumen de otros activos a largo al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se resumen a continuación:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Cuentas por cobrar	37.466	53.660
Cuentas por cobrar	52.342	-
Total	89.808	53.660

13. Obligaciones bancarias

Un resumen de las obligaciones bancarias se detalla a continuación:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
Préstamos bancarios	17.625	-
Total	17.625	-

14. Cuentas por pagar comerciales

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 el detalle de saldos de cuentas por pagar comerciales es el siguiente:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Proveedores servicios	8,811	738
Total	8,811	738

El período de crédito promedio de compras de ciertos servicios es 30 días desde la fecha de la factura.

15. Otras cuentas por pagar

A continuación, se muestra un resumen de otras cuentas por pagar al 31 de diciembre del 2018 y 2017:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
<u>Corto plazo</u>		
Anticipo clientes		9,398
Cuentas por pagar	627,453	556,707
Otras cuentas por pagar	39,515	67,359
Total	666,968	633,959
<u>Largo plazo</u>		
Anticipo clientes	205,084	-
Prestamos de accionistas (largo plazo)	-	59,599
Total	205,084	59,699
Total	872,052	693,658

16. Beneficios empleados corto plazo

Un detalle de las cuentas por pagar a empleados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se muestra a continuación:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Otros beneficios	15,109	3,975
Vacaciones	14,563	12,405
Décimo tercer sueldo	13,159	6,177
Décimo cuarto sueldo	2,412	2,100
Participación trabajadores (Ver nota 17)	2,270	1,200
Total	47,513	26,113

17. Participación a trabajadores

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	2018	2017
Saldo al inicio del año	1,268	499
Provisión del año	982	789
Pagos efectuados	-	-
Total	2,250	1,288

18. Costo de ventas

Un resumen del costo de ventas reportado en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Depreciaciones	8,951	8,951
Servicios Básicos	6,594	6,513
Gastos Legales	1,500	-
Ataúdes y suministros	-	147
Total	17,145	15,611

19. Gastos administrativos

Un resumen de los gastos administrativos reportados en los estados financieros es como sigue:

Descripción	31 de Diciembre	
	2018	2017
Impuestos, contribuciones y otros	8,288	689
Servicios Básicos	5,885	4,646
Gastos Legales	5,000	-
Otros Gastos	982	789
Mantenimiento y reparaciones	170	-
Sueldos y Salarios	-	105,793
Beneficios Sociales	-	37,892
Retiro y otros trabajos anteriores	-	1,331
Gastos de Gestión	-	1,683
Total	20,325	153,023

20. Impuesto a la renta

De conformidad con Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el registro oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, la tarifa para el impuesto a la renta a partir del año 2018 se calculará en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el dividendo correspondiente a personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraísos fiscales se deberá considerar la siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	40%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	25%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraíso fiscal	55%	28%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	25%

Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente de impuesto a la renta de conformidad con lo establecido en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.

Esta disposición aplica también para los utilidades, dividendos o beneficios anticipados, así como también, para los préstamos a accionistas conforme lo dispuesto en la Ley; sin perjuicio de la retención respectiva que constituye crédito tributario para la sociedad que efectúe el pago.

Sin perjuicio de la retención establecida en el párrafo anterior, cuando una sociedad distribuya dividendos u otros beneficios con cargo a utilidades a favor de sus socios o accionistas, antes de la terminación del ejercicio económico y, por tanto, antes de que se conozcan los resultados de la actividad de la sociedad, ésta deberá efectuar la retención del 25% sobre el monto de tales pagos. Tal retención

será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y dentro de los plazos previstos en este Reglamento y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de impuesto a la Renta.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

Descripción	2018	2017
Utilidad según libros antes de impuesto a la renta	5.565	4.873
Más gastos no deducibles	2.163	4.841
Generación y reversión de diferencias temporarias	-	-
Base imponible	7.728	9.714
Impuesto a la renta calculado por el 23%	1.700	1.951
Anticipo calculado	980	1.184
Impuesto a la renta corriente registrado en resultados	1.700	1.184

Anticipo calculado - A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2% de costos y gastos deducibles.

Durante el año 2018, la Compañía generó un anticipo de impuesto a la renta de USD\$980; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de USD\$1.700. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados USD\$1.700 equivalente al impuesto a la renta causado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

Ramisión de interés, multas y recargos

Se dispone la ramisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados del saldo de las obligaciones tributarias o fiscales internas cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas conforme los términos y condiciones establecidos en la presente Ley y las resoluciones que para el efecto emita el Servicio de Rentas Internas.

Las obligaciones tributarias o fiscales vencidas con posterioridad al 2 de abril de 2018, así como las obligaciones correspondientes a la declaración anual del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2017, no podrán acogerse a la ramisión prevista en este artículo.

Intereses, multas y recargos para obligaciones patronales con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social

La reducción de intereses, multas y recargos, causados en obligaciones de aportes en mora generadas y en firme hasta el 2 de abril de 2018, de conformidad con los parámetros establecidos en esta Ley. Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora cuyas planillas hayan sido emitidas hasta el 2 de abril de 2018.

Asimismo, podrán ser objeto de la reducción, los intereses por obligaciones pendientes originados por responsabilidad patronal, generados hasta el 2 de abril de 2018.

No están sujetos a la reducción prevista en este Capítulo, las obligaciones en mora correspondientes a fondos de reserva, aportes por trabajo no remunerado en el hogar, cobro de valores, extensión de salud, préstamos quirografarios, préstamos prendarios y préstamos hipotecarios. Adicionalmente, se excluyen de esta reducción, los intereses, multas y recargos generados de las afiliaciones extemporáneas registradas después del 2 de abril de 2018.

Ramisiones en otras instituciones

Se dispone la ramisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones pendientes de pago hasta el 2 de abril del 2018, por servicios básicos que proporcionan las empresas de la Fundación Ejecutiva, amparadas en la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Remisiones en otras instituciones

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas y recargos derivados de las obligaciones pendientes de pago hasta el 2 de abril del 2018, por pagos relacionados a los becaños y créditos educativos otorgados por cualquier institución pública o por el anterior Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo, IECE, actualmente Instituto de Fomento al Talento Humano, o través de la banca pública o la que se encuentre a cargo del Estado.

Se dispone la remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponda única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Por esta única vez, se dispone la remisión del 100% de las multas impuestas por la Autoridad Única del Agua y por la Agencia de Regulación y Control del Agua, por la aplicación del régimen sancionatorio de la Ley Orgánica de Recursos Hídricos, Usos y Aprovechamiento del Agua en las que exista resolución en firme, sentencia ejecutoriada o proceso en curso en el que se determine la responsabilidad administrativa.

Por esta única ocasión, se dispone la remisión de los intereses generados por efecto de la determinación de responsabilidad civil culpable y multas por parte de la Contraloría General del Estado, a los trabajadores del Ministerio de Salud del Hospital Enrique Garcés, Hospital Psiquiátrico Julia Endara y Hospital Homero Castanier Crespo de la provincia del Cañar, de acuerdo con las siguientes reglas:

Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)

Las nuevas inversiones productivas, conforme las definiciones establecidas en los literales a) y b) del artículo 13 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que inicien a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en los sectores priorizados establecidos en el artículo 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.

Para sociedades nuevas, así como para aquellas ya existentes, esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto, para lo cual el Reglamento a la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal establecerá las condiciones y procedimientos para la aplicación y verificación de este requisito, en atención al tamaño de las sociedades que quieran acceder al mismo.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agropecuario, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.

Exoneración del ISD para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)

Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas en los pagos realizados al exterior por concepto de:

1. Importaciones de bienes de capital y materias primas necesarios para el desarrollo del proyecto, hasta por los montos y plazos establecidos en el referido contrato. Dichos montos serán reajustables en los casos en que hubiere un incremento en la inversión planificada, proporcionalmente a estos incrementos y previa autorización de la autoridad nacional en materia de inversiones.

2. Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, cuando corresponda, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior, accionistas de la sociedad que los distribuye, hasta el plazo establecido en el referido contrato de inversión, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de los divisas al país.

Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del pago del impuesto a la Salida de Divisas por pagos al exterior, por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador, del correspondiente período fiscal.

Exoneración del impuesto a la renta para inversiones en industrias básicas (aplicable desde el 21 de agosto del 2018)

Las nuevas inversiones productivas que se inicien a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en los sectores económicos determinados como industrias básicas, de conformidad con la definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. El plazo de exoneración será contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directo y únicamente a la nueva inversión.

Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

Distribución de dividendos o utilidades

El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplica al ingreso gravado será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible. (Forma de cálculo a partir del 21 de agosto del 2018).

Lo dispuesto no obsta la aplicación de los métodos para evitar la doble imposición conforme lo establezcan los respectivos convenios tributarios de la materia suscritos por el Ecuador y vigentes, según corresponda, de ser el caso.

Gastos de publicidad

Se incrementa el límite de deductibilidad en gastos de promoción y publicidad, del 4% cambia al 20% del total de ingresos gravados. (Aplicable a partir del periodo 2019).

Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones

Se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares, de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, siendo la tarifa más alta la del 10%.

Impuesto al valor agregado

- El uso del crédito tributario por el impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Los exportadores de servicios pueden obtener la devolución del IVA pagado y retenido, en la importación o adquisición local de bienes, insumos, servicios y activos fijos, necesarios para la prestación y comercialización de servicios que se exporten, que no haya sido utilizado como crédito tributario o que no haya sido reembolsado de cualquier forma.

Impuesto a la salida de divisas

Se incluyó como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación.

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera

- **Tarifa de impuesto a la Renta a nivel general.** Se incrementa la tarifa del 22% al 25%; en mismo se gravará la tarifa del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes

beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.

Se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible para las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares APS (declarado en febrero de cada ejercicio económico).

- **Tarifa de Impuesto a la Renta en la Reinversión de Utilidades.**- Únicamente podrán acceder a la tarifa reducida de impuesto a la renta del 15% por reinversión las siguientes sociedades:

- Exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- **Tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas y exportadoras habituales.**- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadoras habituales, mantendrán la tarifa del 22%. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se refleje un mantenimiento del empleo o incremento del mismo. Las condiciones y límites para la aplicación de este beneficio se establecerán por el Centro de Política Tributaria.

- **Exoneración IR para nuevas microempresas.**- Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, gozarán de la exoneración del impuesto a la Renta durante 3 años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos. En aquellos casos en los que un mismo sujeto pasivo pueda acceder a más de una exención, por su condición de microempresa y de organización de la economía popular y solidaria, se aplicará a aquella que le resulte más favorable.

- **Base imponible para Microempresas.**- Para establecer la base imponible se deberá deducir adicionalmente una fracción básica desgravada con tarifa cero de IR para personas naturales (USD 11.270).

- **Deducciones por desahucio y jubilación.**- Solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, conforme lo dispuesto en el Código del Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de impuesto a la Renta, sin perjuicio de la obligación del empleador de mantener los fondos necesarios para el cumplimiento de su obligación de pago de la bonificación por desahucio y de jubilación patronal.

- **Bancarización.**- Todo pago superior a USD \$ 1,000.00 obligatoriamente deberá utilizar cualquier institución del Sistema Financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

- **Sanción por ocultamiento patrimonial.**- Los sujetos pasivos que no declaren al Servicio de Rentas Internas, conforme a las condiciones señaladas en la normativa vigente, la información de su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017), el mayor de los dos, calculados por cada mes o fracción de mes de retraso, sin que esta pueda superar el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

- **Sujetos Pasivos obligados de llevar contabilidad.**- Todas las sociedades están obligadas a llevar contabilidad y declarar los impuestos en base a los resultados que arroja la misma. También lo estarán las personas naturales y sucesiones indivisas cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior (2017), sean mayores a \$ 300,000.00 dólares, incluyendo las personas naturales que desarrollen actividades agrícolas, pecuarias, forestales o similares, así como los profesionales, consultoras, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos. Este monto podrá ser ampliado en el Reglamento a esta ley.

- **Deducciones en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta.**- Las sociedades, las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las personas naturales obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos

y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la Renta, se excluirán de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando correspondan, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

- **Devolución del Anticipo de Impuesto a la Renta.-** El Servicio de Rentas Internas, de oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo IR de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- **Paraísos Fiscales.-** Se restringen las exenciones fiscales relacionadas a las siguientes transacciones que tengan los contribuyentes con Paraísos Fiscales:

En relación a la exención de impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público-privada (APP) previsto en el artículo 9.3. de la Ley de Régimen Tributario Interno; Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal;

Así como respecto de las exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, previstos en el numeral 3 del artículo 159 y artículo 159.1 de la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria en el Ecuador.

Estas exenciones no serán aplicables en los casos en los que el receptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o se trate de pagos efectuados a receptores amparados en regímenes fiscales privilegiados por la Administración Tributaria como preferenciales, salva que se cumplan los criterios establecidos en el Comité de Política Tributaria mediante resolución general en términos de segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.

- **Devolución de ISD en la actividad de exportación.-** Los exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución de los pagos realizados por concepto de ISD en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, en un plazo no mayor a 90 días, sin intereses, en la forma, requisitos y procedimientos que el SRI establezca para el efecto, mediante resolución de carácter general.

Las materias primas, insumos y bienes de capital a los que se hace referencia en este artículo, serán los que consten en el listado que para el efecto establezca el Comité de Política Tributaria.

La señalada precedentemente aplicará también del impuesto a la Salida de Divisas pagado por concepto de comisiones en servicios de turismo receptivo, conforme las condiciones y límites que establezca el Comité de Política Tributaria.

- **Impuesto a los Consumos Especiales (ICE).-** La base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados, se determinará con base en el precio de venta al público sugerido por el fabricante o importador, menos el IVA y el ICE o con base en los precios referenciales que mediante Resolución establezca anualmente el Director General del SRI. A esta base imponible se aplicarán las tarifas ad-valorem que se establecen en esta ley.
- **Impuesto a las Activas en el Exterior.-** Serán sujetos pasivos los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Actas de Determinación y Liquidaciones de Pago.-** No tendrán el carácter de reservado los Actos de Determinación y Liquidaciones de Pago por diferencias en la declaración o resoluciones de

aplicación de diferencias, efectuadas por la Administración Tributaria con el señalamiento del estado en que se encuentran.

- **Dinero Electrónico.** Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.

Todas las transacciones realizadas con medios de pago electrónicos se liquidarán y de ser el caso compensarán en el Banco Central del Ecuador de conformidad con los procedimientos que establece la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Registro Oficial No. 149 del 28 de diciembre de 2017, Resolución No. NAC-DGERCGC17-00000617

Reformas a las normas para la aplicación del régimen de precios de transferencia:

- **Búsqueda de Compañías Comparables.** El indicador de rentabilidad de las operaciones, segmentos o compañías comparables deberá ser calculado utilizando la última información de terceros independientes disponible al 10 de abril.
- **Análisis por segmento de negocio.** La información financiera de terceros utilizada para el análisis no deberá incluir segmentos de negocios diferentes o adicionales al que corresponde a las operaciones analizadas, que impliquen criterios de comparabilidad significativamente distintos. *En ningún caso será aceptada como válida la segmentación atendiendo exclusivamente a un criterio proporcional, por la aplicación de los mismos factores a los rubros de un estado financiero.
- **Parte analizada.** A efectos de sustentar la selección de la parte analizada, al aplicar métodos de márgenes, se deberá atender a los criterios de disponibilidad y calidad de la información. Para el desarrollo del análisis de precios de transferencia, se deberá seleccionar a la parte local. *En caso de que la parte local no cumpla con los criterios previamente detallados, se podrá realizar el análisis con la otra parte, a fin de calcular el indicador de rentabilidad.
- **Comparables ubicados en paraísos fiscales.** La selección de comparables no podrá incluir compañías ubicadas en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición y/o regímenes fiscales preferenciales definidos como tales según la legislación tributaria ecuatoriana.
- **Justificación de los ajustes de capital de las cuentas de activos y pasivos.** Los ajustes de comparabilidad deberán realizarse una vez que se haya establecido la necesidad de su aplicación y la razonabilidad técnica, tanto de su formulación como de su efecto en mejorar el grado de comparabilidad entre la situación económica de las operaciones analizadas y aquella de los comparables.

21. Capital social

El capital social autorizado de la Compañía asciende a USD\$800 divida en ochocientos acciones nominativas y ordinarias de un dólar (US\$1) cada una.

22. Reservas

Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital total. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva por Valuación

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de propiedad y equipo fue por fijar el precio o el valor según el mercado de una parte del activo de la Compañía.

23. Resultados acumulados

Esta cuenta está conformada por 

Resultados acumulados primera adopción NIIF:

Corresponde a los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF.

El saldo acreedor, solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si los habientes utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Utilidades retenidas:

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reintegración de impuestos, etc.

24. Eventos subsiguientes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

25. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Directores sin modificaciones.



Leonardo Bohrer
Gerente General



Viktor Alvarado
Contador General