

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES

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

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para las PYMES	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Costales & Asociados S.A. INMOCOSTALES:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Costales & Asociados S.A. INMOCOSTALES que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Costales & Asociados S.A. INMOCOSTALES al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Inmobiliaria Costales & Asociados S.A. INMOCOSTALES de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otro asunto

Los estados financieros de Inmobiliaria Costales & Asociados S.A. INMOCOSTALES por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 13 de junio de 2018.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

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

La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que

influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

FinanCore Ecuador

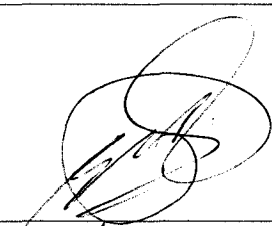
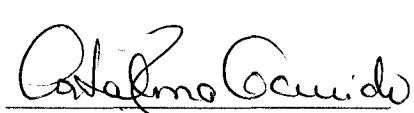
Quito, Septiembre 30, 2019
Registro No. 1230


Alejandro V. Arellano C.
Socio

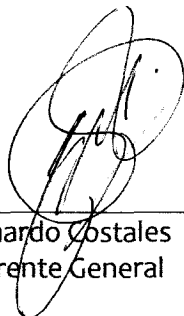
INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

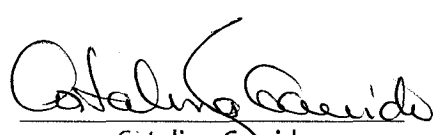
		Diciembre 31,	
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	200	6,349
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	41,137	114,437
Activos por impuestos corrientes	10	12,668	-
Otros activos	6	<u>8,526</u>	<u>11,764</u>
Total activos corrientes		<u>62,531</u>	<u>132,550</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Muebles, equipos y vehículos		3,128	3,176
Propiedades de inversión	7	<u>1,313,637</u>	<u>1,396,913</u>
Total activos no corrientes		<u>1,316,765</u>	<u>1,400,089</u>
TOTAL		<u>1,379,296</u>	<u>1,532,639</u>

Ver notas a los estados financieros


Eduardo Costales
Gerente General
Catalina Garrido
Contadora

PASIVOS Y PATRIMONIO	Notas	Diciembre 31,	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	8	470,862	703,410
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	91,098	98,838
Pasivos por impuestos corrientes	10	6,780	12,215
Obligaciones acumuladas	11	<u>50,058</u>	<u>47,905</u>
Total pasivos corrientes y total pasivo:		<u>618,798</u>	<u>862,368</u>
PATRIMONIO:	12		
Capital social		1,800	1,800
Reserva legal		1,009	1,009
Utilidades retenidas		<u>757,689</u>	<u>667,462</u>
Total patrimonio		<u>760,498</u>	<u>670,271</u>
 TOTAL		 <u>1,379,296</u>	 <u>1,532,639</u>


 Eduardo Costales
 Gerente General

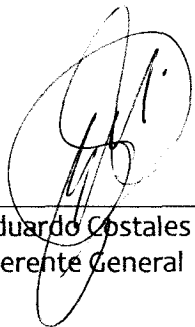

 Catalina Garrido
 Contadora

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Notas	Año Terminado	
		2018	2017
		(en U.S. dólares)	
INGRESOS POR ARRENDAMIENTO		496,230	713,980
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS	13	<u>(379,987)</u>	<u>(474,207)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>116,243</u>	<u>239,773</u>
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	10	<u>(26,016)</u>	<u>(60,450)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>90,227</u>	<u>179,323</u>

Ver notas a los estados financieros



Eduardo Costales
Gerente General



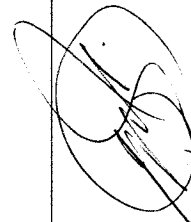
Catalina Garrido
Contadora

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Nota</u>	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u> ... (en U.S. dólares) ...	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
	12				
Saldos al 31 de diciembre del 2016		1,800	1,009	488,139	490,948
Utilidad del ejercicio		—	—	<u>179,323</u>	<u>179,323</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017		1,800	1,009	667,462	670,271
Utilidad del ejercicio		—	—	<u>90,227</u>	<u>90,227</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018		<u>1,800</u>	<u>1,009</u>	<u>757,689</u>	<u>760,498</u>

Ver notas a los estados financieros

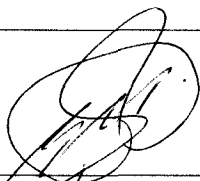
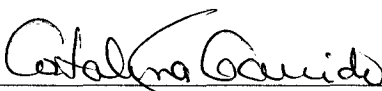

Eduardo Costales
Gerente General


Catalina Garrido
Contadora

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

		Año Terminado	
		2018	2017
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		569,530	625,027
Pagos a proveedores y a empleados		(304,447)	(375,487)
Impuesto a la renta pagado	9	<u>(38,684)</u>	<u>(56,871)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>226,399</u>	<u>192,669</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Disminución en préstamos y flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	7	<u>(236,179)</u>	<u>(224,197)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS			
Incremento (disminución) neto en efectivo y Bancos		(9,780)	(31,528)
SalDOS al comienzo del año		<u>6,349</u>	<u>37,877</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	3	<u>(3,431)</u>	<u>6,349</u>

Ver notas a los estados financieros


Eduardo Costales
Gerente General
Catalina Garrido
Contadora

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA COSTALES & ASOCIADOS S.A. INMOCOSTALES (la Compañía) es una Compañía Anónima constituida en el Ecuador el 27 de marzo de 2009. Su domicilio principal es la Av. Ulpiano Páez N20-27 y Av. 18 de septiembre en la ciudad de Quito.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal de la Compañía mantiene 6 empleados.

La principal actividad de la Compañía se ha centrado fundamentalmente en la gestión inmobiliaria, como el arrendamiento de Bienes Inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2018 los pasivos corrientes superan en US\$615mil (US\$ 729 mil para el año 2017) a los activos corrientes. A criterio de la administración de la Compañía, estas obligaciones no serán efectivas por los acreedores en el corto plazo y se encuentran en proceso de negociación de las mismas.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES), emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2 Moneda Funcional - La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y bancos - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Muebles, equipos y vehículos

- 2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de muebles, equipos y vehículos se miden inicialmente por su costo.

El costo de muebles, equipos y vehículos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

- 2.5.2 Medición posterior al reconocimiento modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, los muebles, equipos y vehículos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de muebles, equipos y vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de muebles, equipos y vehículos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Muebles, enseres y otros equipos	10
Equipo de computación	3
Vehículos	5

- 2.5.4 Retiro o venta de muebles, equipos y vehículos** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de muebles, equipos y vehículos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6 Propiedades de Inversión

- 2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades de Inversión se miden inicialmente por su costo.

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

- 2.6.2 Medición posterior al reconocimiento modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- 2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo de propiedades de inversión se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades de inversión y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Propiedades de inversión	20

- 2.6.4 Retiro o venta de propiedades de inversión** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.
- 2.7 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.
- 2.8 Deterioro del valor de los activos tangibles** - Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).
- 2.9 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.
- 2.9.1 Impuesto corriente** - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.
- 2.9.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.10 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Participación a empleados - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los empleados en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 Arrendamientos - Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

2.12.1 La Compañía como arrendatario - Los activos mantenidos bajo arrendamientos financieros se reconocen como activos de la Compañía a su valor razonable, al inicio del arrendamiento, o si éste es menor, al valor presente de los pagos mínimos del arrendamiento. El pasivo correspondiente se incluye en el estado de situación financiera como una obligación bajo arrendamiento financiero.

Los gastos financieros son cargados directamente a resultados, a menos que pudieran ser directamente atribuibles a activos calificables, en cuyo caso son capitalizados conforme a la política general de la Compañía para los costos por préstamos.

Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

- 2.13 Ingresos por alquileres** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.11.1.
- 2.14 Costos y Gastos** - 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 en el que se conocen.
- 2.15 Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

- 2.16 Instrumentos financieros** - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

- 2.17 Activos financieros** - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en la categoría de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

- 2.17.1 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro

- 2.17.2 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**- Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- 2.17.3 Baja de un activo financiero** - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

- 2.18 Pasivos financieros de la Compañía** - Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- 2.1.1 Pasivos financieros medidos al costo amortizado** - Se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

- 2.1.2 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

- 2.1.3 Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para las PYMES 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 presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- 3.2 Estimación de vidas útiles de muebles, equipos, vehículos y propiedades de inversión**- La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Notas 2.5.3. y 2.6.3.

- 3.3 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Bancos	-	6,149
Sobregiro bancario (Nota 8)	(3,631)	-
Caja	<u>200</u>	<u>200</u>
Total	<u>(3,431)</u>	<u>6,349</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Corresponde a cuentas por cobrar a clientes por los arrendamientos operativos con sus clientes.

La Compañía no ha reconocido una provisión para cuentas comerciales dudosas, debido a que el valor por cobrar presentado no revela riesgo de incobrabilidad.

Antigüedad de cuentas por cobrar comerciales: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar es como sigue:

	31/12/18	31/12/17
	(en U.S. dólares)	
Corriente	20,498	19,120
Hasta 30 días	20,639	94,744
Más de 30 días	<u>-</u>	<u>573</u>
Total	<u>41,137</u>	<u>114,437</u>

6. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Seguros pagados por anticipado	5,880	7,578
Otros	<u>2,646</u>	<u>4,186</u>
Total	<u>8,526</u>	<u>11,764</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un detalle de propiedades de inversión es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Costo	1,753,175	1,753,175
Depreciación acumulada	<u>(439,538)</u>	<u>(356,262)</u>
Total	<u>1,313,637</u>	<u>1,396,913</u>

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Edificios
<u>Costo</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2015,2016,2017 y 2018	<u>1,753,175</u>
	Edificios
<u>Depreciación acumulada</u>	
Saldos al 31 de diciembre del 2015	(189,711)
Gasto depreciación	<u>(83,276)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2016	(272,987)
Gasto depreciación	<u>(83,275)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>(356,262)</u>
Gasto depreciación	<u>(83,276)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2018	(439,538)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las propiedades de inversión de la Compañía, no se encuentran garantizando los préstamos de la misma.

8. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Sobregiro bancario	3,631	-
Préstamos de terceros (1)	76,261	312,440
Préstamos de accionista (2)	<u>390,970</u>	<u>390,970</u>
Total	<u>470,862</u>	<u>703,410</u>
<i>Clasificación</i>		
Corriente y total	<u>470,862</u>	<u>703,410</u>

- (1) Corresponde al préstamo recibido del Sr. Fernando Andrade que no tiene fecha de vencimiento ni genera intereses.
- (2) Corresponde al préstamo recibido de la Lic. Elsy Cabrera Albán que no tienen fecha de vencimiento ni generan interés.

9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Proveedores por pagar	-	5,783
Garantías recibidas (1)	46,490	46,490
Otras cuentas por pagar (2)	<u>44,608</u>	<u>46,565</u>
Total	<u>91,098</u>	<u>98,838</u>

- (1) Corresponde a garantías recibidas por los clientes de la Compañía por el arrendamiento de las propiedades de inversión.
- (2) Corresponde principalmente a cuentas por pagar a los Gerentes de la Compañía, por pagos realizados por ellos a los proveedores de la misma.

10. IMPUESTOS

- 10.1 Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
<i>Activo por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de Impuesto a la Renta por retenciones y total	<u>12,668</u>	<u>-</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la Renta por pagar	-	2,729
Retenciones de Impuesto a la Renta	346	809
IVA por pagar	<u>6,434</u>	<u>8,677</u>
Total	<u>6,780</u>	<u>12,215</u>

- 10.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente** - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Utilidad del ejercicio	116,243	239,773
Gastos no deducibles	<u>2,013</u>	<u>35,001</u>
Utilidad gravable	<u>118,256</u>	<u>274,774</u>
Impuesto a la renta causado (1)	<u>26,016</u>	<u>60,450</u>
Anticipo calculado (2)	<u>10,814</u>	<u>11,244</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>26,016</u>	<u>60,450</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

(2) 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.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2018.

10.3 **Movimiento de la provisión para impuesto a la renta**

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,729	(850)
Provisión del año	26,016	60,450
Pagos efectuados (1)	<u>(41,413)</u>	<u>(56,871)</u>
Saldo al fin de año	<u>(12,668)</u>	<u>2,729</u>

(1) **Pagos efectuados** - Corresponde al anticipo pagado y retenciones en la fuente.

10.4 **Aspectos Tributarios**

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

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

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 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 Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
 - Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: *“En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios”*.
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a 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 derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA
- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios

Impuesto a la Salida de Divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos

- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

10.5 Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones de la Compañía durante el año 2018, no superaron el importe acumulado mencionado.

11. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Participación a empleados	20,513	42,313
Sueldos por pagar	16,146	877
Beneficios sociales	10,571	1,762
Aportes al IESS	<u>2,828</u>	<u>2,953</u>
Total	<u>50,058</u>	<u>47,905</u>

- 11.1 Participación a empleados** - De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

12. PATRIMONIO

- 12.1 Capital Social** - El capital social autorizado consiste de 90 acciones de US\$20 valor nominal unitario.
- 12.2 Reserva Legal**- La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13. GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y ventas por naturaleza reportada en los estados financieros es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Sueldos, salarios y beneficios sociales	163,493	197,910
Depreciación	83,325	86,845
Mantenimiento y reparaciones	17,226	35,079
Gastos de viaje	13,985	27,765
Impuestos contribuciones y otros	31,799	22,324
Seguros y reaseguros	21,140	19,812
Gastos de gestión	11,828	17,911
Suministros materiales y repuestos	3,499	13,146
Servicios públicos	6,566	9,604
Arrendamiento	1,065	1,927
Promoción y publicidad	1,582	1,183
Honorarios	116	780
Otros	<u>24,363</u>	<u>39,921</u>
Total	<u>379,987</u>	<u>474,207</u>

14. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

- 14.1 Préstamos de partes relacionadas** - Un detalle de los saldos por préstamos con partes relacionadas es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Préstamos de accionistas (Nota 8)	<u>390,970</u>	<u>390,970</u>

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (septiembre 30 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en septiembre 30 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.
