INMOBILIARIA HUERAL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
E INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

INMOBILIARIA HUERAL S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Contenido	**Página**
Informe del auditor independiente	4
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8 - 9
Notas a los estados financieros	10 - 21

Abreviaturas:

NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y medianas entidades
SRI	Servicio de Rentas Internas
IVA	Impuesto al valor agregado
US$	U.S. dólares

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
Inmobiliaria Hueral S.A.:

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Hueral S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 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 mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Hueral S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis 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"*. Soy independiente de Inmobiliaria Hueral S.A. 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 he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la opinión.

Otros Asuntos

Sin calificar la opinión, informo que los estados financieros de Inmobiliaria Hueral S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, no han sido auditados por mí ni por otros auditores. La Adinistraciòn tiene la finalidad de presentar los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

No he sido contratado para auditar, revisar o aplicar procedimientos de auditoría a los estados financieros por los años terminados en los referidos periodos; consecuentemente, no expreso una opinión sobre los estados financieros terminados en esas fechas tomados en su conjunto.

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 el informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con el conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Si basados en el trabajo que he efectuado, concluyo que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES emitidas 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, es responsable 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 la 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 mi 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, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecutué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para la 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.

- Obtuve 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.

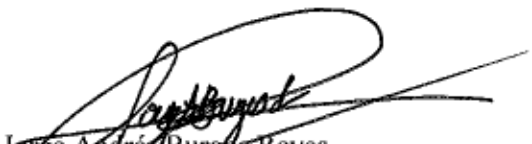
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

- Concluí 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 concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en el informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalué 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.

Comuniqué 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 identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Proporcioné a los responsables de la Administración una declaración de que he cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informé acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente que pueden afectar mi independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Jorge Andrés Burgos Reyes
Auditor Independiente
Registro No. 1140

Guayaquil, 30 de Abril del 2019

INMOBILIARIA HUERAL S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	Notas	31/12/17	31/12/16
		(en U.S. dólares)	
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalente al efectivo	4	4,876	6,284
Cuentas por cobrar	5	4,628	3,501
Activos por impuestos corrientes	10	1,745	4,312
Total activos corrientes		11,249	14,097
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	6	521,339	549,747
Total activos no corrientes		521,339	549,747
TOTAL		532,588	563,844
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	464,850	496,887
Depositos en garantías	8	1,250	1,000
Obligaciones acumuladas	9	754	653
Pasivos por impuestos corrientes	10	106	51
Total pasivos corrientes		466,960	498,591
Total pasivos		466,960	498,591
PATRIMONIO:	12		
Capital social		1,600	1,600
Reserva legal		22,237	22,237
Resulados acumulados		41,791	41,416
Total patrimonio		65,628	65,252
TOTAL		532,588	563,844

Ver notas a los estados financieros

Ing. Homero Huertas
Gerente General

Ing. Yessica Lino
Contadora General

INMOBILIARIA HUERAL S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Notas	Año terminado 31/12/17	31/12/16
		(en U.S. dólares)	
Ingresos de actividades ordinarias			
Alquiler de bienes inmuebles		45,892	19,657
Otros Ingresos		1,711	
Total de ingresos		47,540	19,657
(-) Menos gastos:			
Sueldos y beneficios sociales		6,359	6,207
Mantenimientos y reparaciones		8,646	4,434
Depreciación		28,408	2,909
Servicios Basicos		2,806	3,955
Gastos financieros		349	119
Honorarios profesionales		113	40
Suministros de oficina		110	187
Participacion a trabajadores		85	41
Impuestos y contribuciones		16	1,332
Otros		229	201
Total de gastos		47,121	19,425
Utilidad antes de impuesto a la renta		480	232
(-) Menos impuesto a la renta corriente	11	105	51
Utilidad neta del año		375	181

Ver notas a los estados financieros

Ing. Homero Huertas
Gerente General

Ing. Yessica Lino
Contadora General

INMOBILIARIA HUERAL S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Capital social	Reserva Legal	Utilidades retenidas	Total
		...(en U.S. dólares)...		
Saldos al 1 de enero de 2016	1,600	22,237	41,235	65,072
Utilidad neta del año	____	____	181	181
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1,600	22,237	41,416	65,253
Utilidad neta del año	____	____	375	375
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,600	22,237	41,791	65,628

Ver notas a los estados financieros

Ing. Homero Huertas
Gerente General

Ing. Yessica Lino
Contadora General

INMOBILIARIA HUERAL S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Notas	Año terminado 31/12/17	31/12/16
		(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		46,413	22,717
Pagos a proveedores, empleados y otros		(15,784)	(20,810)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		30,629	1,907
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades y equipos		———	(343,454)
FLUJOS DE EFECTIVO EN (PARA) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Prestamo accionista			343,355
Pago accionistas		(32,037)	———
Flujo neto de efectivo utilizado en (proveniente de) actividades de financiamiento		(32,037)	343,355
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Disminución (Incremento) durante el año		(1,408)	1,808
Saldos al comienzo del año		6,284	4,476
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	4,876	6,284

(Continúa...)

Ing. Homero Huertas
Gerente General

Ing. Yessica Lino
Contadora General

INMOBILIARIA HUERAL S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	31/12/17	31/12/16
	(en U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del ejercicio	375	181
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de la operación:		
Depreciación	28,408	
Impuesto a la renta	105	51
Participacion a trabajadores	85	41
Total ajustes	28,598	92
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas por cobrar, neto	(1,127)	3,060
Otros activos	3,564	3,414
Cuentas por pagar y otros pasivos	(406)	(4,840)
Total de cambios en activos y pasivos	2,031	1,634
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	30,629	1,907

Ver notas a los estados financieros

Ing. Homero Huertas
Gerente General

Ing. Yessica Lino
Contadora General

INMOBILIARIA HUERAL S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	31/12/17	31/12/16
	(en U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del ejercicio	375	181
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de la operación:		
Depreciación	28,408	
Impuesto a la renta	105	51
Participacion a trabajadores	85	41
Total ajustes	28,598	92
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas por cobrar, neto	(1,127)	3,060
Otros activos	3,564	3,414
Cuentas por pagar y otros pasivos	(406)	(4,840)
Total de cambios en activos y pasivos	2,031	1,634
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	30,629	1,907

Ver notas a los estados financieros

Ing. Homero Huertas
Gerente General

Ing. Yessica Lino
Contadora General

INMOBILIARIA HUERAL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Hueral S.A. es una Compañía anónima constituida en el Ecuador. Su domicilio es Av. Del Ejercito No 402 y Padre Solano.

La principal actividad de la Compañía es la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

La información contenida en estos 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 las Normas Internacionales de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) *emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB)*.

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares.

2.3 Efectivo y equivalente al efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de Propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

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

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las Propiedades y equipos 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. Cabe señalar, que algunas partidas de Propiedades y equipos de la Compañía requieren revisiones

periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de Propiedades y equipos 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 y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la:

Ítem	Vida útil (en años)
Edificio	20
Vehìculo	5

2.5 Costos de beneficios por retiro y beneficios por terminación - Los pagos a los planes de aportaciones definidas se reconocen como gastos al momento en que el empleado ha prestado el servicio que le otorga el derecho a hacer las aportaciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos por retiro, el costo de tales beneficios es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período anual sobre el que se informa. Las nuevas mediciones, que incluyen ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios al tope de activos (si aplica) y el rendimiento sobre los activos del plan (excluyendo intereses), se refleja inmediatamente en el estado de situación financiera con un cargo o crédito reconocido en otro resultado integral en el período en que ocurre. Las nuevas mediciones reconocidas en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en ganancias acumuladas y no será reclasificada al resultado del período. El costo de servicios pasados se reconoce en resultados en el período de una modificación del plan. El interés neto se calcula al aplicar la tasa de descuento al inicio del período al beneficio definido neto. Los costos por beneficios definidos se categorizan como sigue:

- Costo de servicio (incluyendo costo de servicio corriente, costo de servicio pasado, como también ganancias y pérdidas sobre reducciones y liquidaciones);
- Gasto o ingreso por intereses neto; y
- Nuevas mediciones.

La Compañía presenta los primeros dos componentes de los costos por beneficios definidos en el rubro gasto por beneficios de empleados. La reducción de ganancias y pérdidas se contabilizan como costos de servicios pasados.

La obligación por beneficios de retiro reconocida en el estado de situación financiera representa el déficit o superávit real en los planes de beneficios definidos de la Compañía. Cualquier superávit resultante de este cálculo es limitado al valor presente de cualquier beneficio económico disponible en forma

de reembolsos de los planes o reducciones en las aportaciones futuros a los planes.

Un pasivo por un beneficio de terminación se reconoce al principio cuando la entidad ya no puede retirar la oferta del beneficio de terminación y cuando la entidad reconoce cualquier costo de restructuración relacionado.

2.6 Impuestos - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.6.1 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 imponibles 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.

2.6.2 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 imponibles. 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.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo sí tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.6.3 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; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.7 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

2.8 Beneficios a empleados

2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocmiento de la ganacias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

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

2.9 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.

2.9.1 La Compañía como arrendatario - Los arrendamientos operativos se cargan a resultados empleando el método de línea recta, durante el plazo correspondiente al arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento para el usuario.

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

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

2.11 Gastos - Los 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 en el que se conocen.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 Activos financieros - Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción.

2.14.1 Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

2.14.2 Préstamos y cuentas por cobrar - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Los préstamos y partidas por cobrar (incluyendo [las cuentas por cobrar comerciales, saldos bancarios y efectivo, y otras cuentas por cobrar) son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial.

2.14.3 Deterioro de valor de Activos Financieros - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

La evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina

contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del período.

Para los activos financieros registrados al costo, si, en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro de valor disminuye y la misma puede estar relacionada de manera objetiva con un evento ocurrido luego de que el deterioro de valor fue reconocido, la pérdida por deterioro de valor previamente reconocida se reversa con cambio en los resultados siempre y cuando el monto en libros de la inversión a la fecha en que se reversa el deterioro no exceda el importe que hubiera resultado de costo amortizado en caso de que no se hubiera reconocido el deterioro de valor.

2.14.4 Baja en cuenta de los activos financieros - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

2.15 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio 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.

2.15.1 Clasificación como deuda o patrimonio - Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual y las definiciones de pasivo financiero e instrumento de patrimonio.

2.15.2 Instrumentos de Patrimonio - Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de una entidad luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por una entidad de la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

La recompra de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía se reconoce y deduce directamente en el patrimonio. No se reconoce ninguna ganancia o pérdida en los resultados, provenientes de la compra, venta, emisión o cancelación de los instrumentos de patrimonio propios de la Compañía.

2.15.3 Pasivos financieros - Los pasivos financieros son clasificados como otros pasivos financieros.

2.15.4 Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

2.15.5 Baja en cuentas de un pasivo financiero - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

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.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la compañía presenta principalmente saldos en cuentas en bancos locales por US$4,876 y US$6,284 respectivamente; los cuales no generan intereses.

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.

5. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a facturas pendientes de cobro por concepto de alquiler, las cuales tienen vencimiento hasta 90 dias y no generan intereses.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	31/12/17	31/12/16
Costo	589,476	589,475
Depreciación acumulada	(68,137)	(39,728)
Total	521,339	549,747
Clasificación:		
Terreno	101,200	101,200
Edificio	361,449	369,143
Vehìculos	58,690	79,404
Total	521,339	549,747

7. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017, corresponde a cuentas pendientes de pago a accionistas los cuales serán distribuidos posteriormente.

8. DEPOSITOS EN GARANTIAS

Al 31 de diciembre del 2017, corresponden a depósitos dados en garantías arrendamientos otorgados a clientes. Los cuales serán liquidados al termino el contrato vigente.

9. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	31/12/17	31/12/16
Beneficios sociales	507	503
Obligaciones seguridad social	162	110
Participación a trabajadores	85	41
Total	754	654

10. IMPUESTOS

10.1 *Activos y pasivos del año corriente*

	31/12/17	31/12/16
Activos por impuesto corriente:		
Crédito tributario IVA	1,258	2,685
Retenciones en la fuente	274	535
Crédito tributario años anteriores	213	1,092

Total	1,745	4,312
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	106	51
Total	106	51

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:

	31/12/17	31/12/16
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	481	232
Utilidad gravable (Pérdida amortizable)	481	232
Impuesto a la renta causado 22% **(1)**	105	51
Anticipo calculado **(2)**	—	1,414
Impuesto a la renta corriente cargado a Resultados	105	51

(1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2015).

(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. Dichos rubros deben incrementarse o diminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias. Con fecha 7 de diciembre del 2017, se publico decreto ejecutivo No.210 mediante el cual se establece la rebaja del 60% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para las sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, se encuentren US$500.000,00 y US$1,000,000.00.

Para el año 2017, la Compañía no se determino anticipo impuesto a la renta de (US$1,414 en el año 2016); sin embargo, el impuesto a la renta determinado para el ejercicio ascendió a US$105 (Disminución a US$51 en el año 2016). Consecuentemente, la Compañía registró en el resultado del ejercicio 2017, por impuesto a la renta corriente, US$105 (US$51 en el año 2016), equivalente al impuesto a la renta mínimo.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2012 al 2017.

10.4 Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. La Compañía no mantiene operaciones con partes relacionadas, de igual manera las operaciones durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 ***Gestión de riesgos financieros*** - En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesto a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia de Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los accionistas medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

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

11.2 ***Riesgo en las tasas de interés*** - No se encuentra expuesto a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía toma dinero en préstamo a tasas de interés fijas.

11.2.1 ***Riesgo de crédito*** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas prinicipalmente por un cliente.

11.2.2 ***Riesgo de liquidez*** - La junta de accionistas es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta de Accionistas ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivo proyectado y real y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

11.2.3 ***Riesgo de capital*** - La Compañía gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

11.3 ***Categorías de instrumentos financieros*** - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	31/12/17	31/12/16
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y equivalente al efectivo (Nota 4)	4,876	6,284
Cuentas por cobrar (Nota 5)	4,628	3,501
Total	9,504	9,785

12. PATRIMONIO

12.1 Capital Social - El capital social autorizado consiste en $1,600 acciones de US$1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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.

12.3 Resultados acumulados – Al 31 de siciembre del 2017 y 2016, la compañía presenta US$41,791 y US$41,416 respectivamente; los cuales corresponden a utilidades retenidas distribuibles.

12.4 Dividendos -A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

Al 31 de diciembre del 2017 no han existido pagos de dividendos a accionistas

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

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (Marzo 18 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 18 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.