DESPACHO DE CONTADORES Y AUDITORES DECONAUDI S.A.
Auditores Independientes & Consultores de Negocios

Cdla. La Floresta II Mz 152 V14
Tel: 2491969
e-mail: deconaudi@hotmail.com
Guayaquil – Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionista de
GANENCORP S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **GANENCORP S. A.**, que incluyen 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 presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **GANENCORP S. A.**, al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas 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 **GANENCORP 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 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.

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 Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para 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 información financiera 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. Los 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.

DESPACHO DE CONTADORES Y AUDITORES S. A. DECONAUDI
SC- RNAE-2 No. 455

GRACE PAZMIÑO ZAMORA
Socio Responsable
REG. 24.137
Guayaquil, marzo 14 del 2019

GANENCORP S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2,018	2,017
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	23,559	19,496
Cuentas por cobrar (Nota 5)	56,282	26,899
Activo por impuestos corrientes (Nota 8)	9,605	6,812
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	89,446	53,207
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Propiedades de inversión (Nota 6)	1,389,199	836,985
Otros activos (Nota 8)	6,252	-
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	1,395,451	836,985
TOTAL ACTIVOS	1,484,897	890,192
PASIVO Y PATRIMONIO		
PASIVO		
PASIVOS CORRIENTES		
Cuentas por pagar (Nota 7)	1,226,439	661,642
Pasivo por impuestos corrientes (Nota 8)	7,419	5,590
Beneficios a los empleados (Nota 9)	7,617	3,425
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	1,241,475	670,657
PATRIMONIO		
Capital suscrito (Nota 10)	800	800
Aporte futura capitalización (Nota 11)	229,292	229,292
Resultados acumulados (Nota 12)	13,330	(10,557)
TOTAL PATRIMONIO	243,422	219,535
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	1,484,897	890,192

Ver notas a los estados financieros

ABG. ANA MARIA CAMPUZANO BLUM
GERENTE GENERAL

CPA. ANA MARIA MIRANDA HUAMBO
CONTADORA GENERAL

GANENCORP S. A.

ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2,018	2,017
INGRESOS:		
Arrendamiento operativo	78,900	63,900
Otros ingresos	89,147	3,489
TOTAL INGRESOS	168,047	67,389
GASTOS:		
Administrativos	141,325	120,545
Depreciación (Nota 6)	1,835	1,719
TOTAL	143,160	122,264
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	24,887	(54,875)
Participación a los trabajadores	3,733	-
Impuesto a la renta (Nota 8)	8,851	2,233
	12,584	2,233
RESULTADO INTEGRAL	12,303	(57,108)

Ver notas a los estados financieros

ABG. ANA MARIA CAMPUZANO BLUM
GERENTE GENERAL

CPA. ANA MARIA MIRANDA HUAMBO
CONTADORA GENERAL

GANENCORP S. A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital Suscrito	Aporte Futura Capitalización	Resultados Acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	206,282	46,551	253,633
Aporte de accionista	-	23,010	-	23,010
Resultado integral total del año	-	-	(57,108)	(57,108)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	800	229,292	(10,557)	219,535
Ajuste por impuesto diferido	-	-	11,584	11,584
Resultado integral total del año	-	-	12,303	12,303
Saldo al 31 de diciembre del 2018	800	229,292	13,330	243,422

Ver notas a los estados financieros

ABG. ANA MARIA CAMPUZANO BLUM
GERENTE GENERAL

CPA. ANA MARIA MIRANDA HUAMBO
CONTADORA GENERAL

GANENCORP S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	2,018	2,017
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	40,709	55,099
Efectivo pagado a proveedores	(12,532)	28,568
Impuesto a la renta	(6,312)	(7,384)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	21,865	76,283
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Propiedades de inversión	(554,049)	-
Accionistas y compañias relacionadas	3,628	(520)
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVADES DE INVERSION	(550,421)	(520)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Accionistas y compañias relacionadas	532,619	(83,937)
Aporte futuro aumento de capital	-	23,010
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (UTILIZADO EN) ACTIVADES DE FINANCIAMIENTO	532,619	(60,927)
AUMENTO EN CAJA Y BANCOS	4,063	14,836
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	19,496	4,660
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	23,559	19,496
CONCILIACION DEL RESULTADO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Resultado antes de participación a los trabajadores e e impuesto a la renta	24,887	(54,875)
Depreciación de activo fijo	1,835	1,719
Participación de trabajadores	(3,733)	-
Impuesto a la renta	(3,519)	(2,233)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIONES:		
(Aumento) disminución:		
Cuentas por cobrar	(38,191)	(8,801)
Otras cuentas por cobrar	5,180	4,102
Activos por impuestos corrientes	(2,793)	(5,107)
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	9,178	1,472
Otras cuentas por pagar	23,000	137,760
Impuestos por pagar corrientes	1,829	5,533
Beneficios a los empleados	4,192	(3,287)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	21,865	76,283

Ver notas a los estados financieros

ABG. ANA MARIA CAMPUZANO BLUM
GERENTE GENERAL

CPA. ANA MARIA MIRANDA HUAMBO
CONTADORA GENERAL

GANENCORP S. A.

POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 – Información General

GANENCORP S. A. fue constituida en Guayaquil – Ecuador el 31 de Enero de 1996 e inscrita en el Registro Mercantil el 16 de Febrero de ese mismo año. Su domicilio y actividad principal la realiza en el cantón Guayaquil, provincia de Guayas y su actividad principal es el alquiler de inmuebles.

El domicilio tributario de GANENCORP S. A. se encuentra en el Edificio Torres del Norte, Torre A, 8° Piso, Oficina 801 en la Av. Miguel H. Alcivar

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión en Marzo del 2019.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables

2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

2.2 Moneda funcional.

Estan presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

2.3 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) que han sido adoptadas en Ecuador y a partir del 2018 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitido en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

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

2.4 Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

2.5 Políticas contables significativas

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

2.6 Efectivo

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

2.7 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.

2.7.1 Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado.

<u>Clasificación de los activos financieros</u>

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

2.7.2 El costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

2.7.3 Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

2.7.4 Baja de activos y pasivos financieros

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 cualquier obligación asociada por los importes que podría tener 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 por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

Pasivo financiero

Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

2.8 Propiedad de inversión

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

2.6 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

2.6.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (22% en el 2017) de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 28% (25% en el 2017) sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 28% (25% en el 2017) y cuando la Compañía haya incumplido el deber de informar sobre la participación de sus accionistas APS en febrero de cada año. Las micros, pequeñas empresas y exportadores habituales pagaran la tarifa del 22%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

2.6.2 Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

2.7 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

2.8 Beneficios a los empleados

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

Beneficios de corto plazo son como siguen:

2.8.1 Décimo tercer y décimo cuarto sueldo

Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

2.8.2 Vacaciones al personal:

Se registra el costo sobre la base devengada.

2.8.3 Participación a los trabajadores

Se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de descuentos, bonificaciones e impuesto al valor agregado.

La Compañía reconoce los ingresos por arrendamiento cuando el monto puede ser medido confiablemente, es probable que los beneficios económicos futuros fluirán hacia la Compañía y se cumpla con las condiciones de los contratos. El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con la venta hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimaos en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

2.10 Reconocimientos de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.11 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.

2.12 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2018, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2018 o posteriormente.

NIIF 9: Instrumentos financieros

Debido a que los efectos de su aplicación no fueron materiales, la Compañía decidió no restablecer información comparativa con respectos a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

La Compañía ha aplicado los siguientes requerimientos:

1) Clasificación y medición de los activos financieros.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

La Administración de la Compañía reviso y evaluó los activos financieros al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha y concluyo que los activos financieros correspondían a activos mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

2) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de créditos esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros.

Específicamente, la NIIF9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

1. Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al valor razonable en cambio en patrimonio neto.

2. Arrendamientos por cobrar.

3. Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos y

4. Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La administración de la Compañía evaluó el riesgo de crédito de sus instrumentos financieros y el resultado de la evaluación es el siguiente:

- La Compañía aplica el enfoque simplificado para un segmento de sus cuentas por cobrar comerciales y el modelo individual para varios segmentos de sus cuentas por cobrar comerciales y financieras y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.

- Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias de prestigio.

3) Clasificación y medición de pasivos financieros.

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como valor razonable en cambios en resultados atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía debido a que los pasivos financieros de la Compañía el 1 de enero del 2018 y 31 de diciembre del 2017 se miden al costo amortizado.

4) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como valor razonable en cambios en resultados bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como valor razonable en cambios en resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes (modificada en abril de 2016), la cual, es de aplicación obligatoria durante el periodo anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles, los cuales son reconocidos cuando el control de los bienes es transferido al cliente. Por lo tanto, el tratamiento según NIC 18 continua siendo apropiado bajo NIIF 15.

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la nota 2.9. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2019

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son efectivas:

NIIF 16;	Arrendamientos
Modificaciones a la NIIF 9;	Características de prepago con compensación negativa.
Modificación a la NIC 19;	Modificación, reducción o liquidación del plan.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017	Enmiendas a la NIIF3, NIIF11, NIC 12 y NIC 23.

NIIF 16: Arrendamientos

Impacto general de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelva efectiva para los periodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

Impacto en la contabilidad del Arrendatario

Arrendamientos operativos.

NIIF 16 cambiara la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía.

a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamientos futuros;

b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado.

c) Separara el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 – Deterioro de los activos. Esto reemplazara el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

Nota 3 – Estimaciones y Criterios Contables Significativos

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

Nota 4 – Efectivo

	2,018	2,017
Efectivo disponible y en bancos	23,559	19,495

Nota 5 – Cuentas por Cobrar

	2,018	2,017
Clientes	47,023	8,832
Compañías relacionadas:		
Por diento S. A.	3,602	7,230
Empleados	5,657	9,490
Otras	-	1,347
TOTAL	56,282	26,899

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento ni interés.

Nota 6 – Propiedad de Inversión

	12-31-17	Adiciones	Ventas	12-31-18
Terrenos	816,298	685,489	(131,440)	1,370,347
Edificios	29,899	-	-	29,899
Equipos de computación	1,020	-	-	1,020
SUB-TOTAL	847,217	685,489	(131,440)	1,401,266
Depreciación acumulada	(10,232)	(1,835)		(12,067)
TOTAL	836,985	683,654	(131,440)	1,389,199

	12-31-16	Adiciones	12-31-17
Terrenos	816,298	-	816,298
Edificios	29,899	-	29,899
Equipos de computación	500	520	1,020
SUB-TOTAL	846,697	520	847,217
Depreciación acumulada	(8,513)	(1,719)	(10,232)
TOTAL	838,184	(1,199)	836,985

Nota 7 – Cuentas por Pagar

	2,018	2,017
Accionista	1,035,161	505,722
Compañías Relacionadas:		
Interban Inc.	12,080	8,900
Anticipo de clientes	166,000	143,000
Proveedores	322	1,380
IESS	1,622	1,398
Empleados	11,254	1,242
TOTAL	1,226,439	661,642

Las cuentas por pagar a compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento ni interés.

Nota 8 – Impuestos

	2,018	2,017
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta corriente	9,605	6,812
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto al Valor Agregado	7,313	5,564
Retenciones de Impuesto al Valor Agregado	59	11
Retenciones de impuesto a la renta	47	15
TOTAL	7,419	5,590

El movimiento de impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	2,018	2,017
Saldo al inicio del año	(6,812)	(1,660)
Pago de anticipo	-	(2,233)
Retenciones en la fuente	(6,312)	(5,152)
Impuesto a la renta	3,519	2,233
Saldo al final del año	(9,605)	(6,812)

Componentes del gasto por impuesto a la renta

	2,018	2,017
Gasto por impuesto corriente	3,519	2,233
Gasto por impuestos diferidos	5,332	-
TOTAL	8,851	2,233

El movimiento de impuesto a la renta diferido fue el siguiente:

	2,018	2,017
Activo por impuesto diferido		
Generación por pérdida tributaria	11,584	-
Reversión	(5,332)	-
TOTAL	6,252	-

Nota 8 – Impuestos (Continuación)

La conciliación entre el resultado contable y el resultado gravable es como sigue:

	2,018	2,017
Resultado antes de impuesto a la renta	21,154	(54,875)
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	173	2,220
Amortización de pérdidas	(5,332)	-
Utilidad gravable	15,995	(52,655)
Tasa	22%	22%
Impuesto a la renta causado	3,519	-
Determinación del anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	3,905
(-) Rebaja del saldo del anticipo - Decreto Ejecutivo N° 210	-	(1,672)
Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	2,233

Durante el año 2017 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2014, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2015 al 2017, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental, Optimización de los Ingresos del Estado y Reactivación de la Economía.

Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.

- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

- Se aplicará la tarifa general del 25% de impuesto a la renta para medianas y grandes empresas y del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición directa e indirecta y cuando la sociedad haya incumplido el deber de informar sobre la participación de sus accionistas APS en febrero de cada año. Las medianas empresas tienen trabajadores desde 50 hasta 199 y ventas de US$ 1,000,001 hasta US$ 5,000.000

- Las sociedades no considerarán en el cálculo del anticipo para el ejercicio 2018, en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Nota 9 – Beneficios a los Empleados

	2,018	2,017
Beneficios sociales		
Décimo tercer sueldo	579	493
Décimo cuarto sueldo	3,185	2,812
Vacaciones	120	120
15% Participación trabajadores	3,733	-
TOTAL	7,617	3,425

El movimiento de los beneficios a empleados fue el siguiente:

	2,018	2,017
Saldo al inicio del año	3,425	6,712
Provisión	14,368	9,878
Pagos	(10,176)	(13,165)
Saldo al final del año	7,617	3,425

Nota 10 – Capital Suscrito

Está representado por 800 acciones ordinarias de $1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

		Nº de acciones			
Nombre	Nacionalidad	2,018	%	2,017	%
BADUY AUAD JOSE MIGUEL	Ecuatoriana	200	25	200	25
BADUY ECHEVERRIA DE ANDA MARIA AUXILIADORA	Ecuatoriana	80	10	80	10
BADUY ECHEVERRIA DENISSE MARIA	Ecuatoriana	160	20	160	20
BADUY ECHEVERRIA MARIA DE LOS ANGELES	Ecuatoriana	80	10	80	10
BADUY ECHEVERRIA RAFAEL ANTONIO	Ecuatoriana	80	10	80	10
ECHEVERRIA BENITES ANGELA MARIA	Ecuatoriana	200	25	200	25
TOTAL		800	100	800	100

Nota 11 – Aporte Futura Capitalización

Representa entregados por los accionistas para el pago de nómina.

Nota 12 – Resultados Acumulados

	2,018	2,017
Resultados acumulados	(31,586)	(43,889)
Reserva de capital	33,332	33,332
TOTAL	1,746	(10,557)

12.1 Reserva de Capital

Incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Nota 13 – Información a Revelar sobre Partes Relacionadas

Corresponde a recursos entregados por los accionistas para el financiamiento de las propiedades, no tienen fecha de vencimiento y no causa intereses.

Nota 14 – Hechos Ocurridos después del Período sobre el que se Informa

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

ABG. ANA MARIA CAMPUZANO BLUM
GERENTE GENERAL

CPA. ANA MARIA MIRANDA HUAMBO
CONTADORA GENERAL