BALANTE CIA.LTDA.

INFORME DE AUDITORÍA

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

CONTENIDO:	**Páginas**
Dictamen de la auditora independiente	**1 – 3**
Estados Financieros	
Estado de situación financiera	**4**
Estado de resultado integral	**5**
Estado de cambios en el patrimonio de los socios	**6**
Estado de flujos de efectivo	**7 – 8**
Notas a los estados financieros	**9 – 19**

Informe de la Auditora Independiente

A los Socios de
BALANTE CIA. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **BALANTE CIA. LTDA.**, 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 el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **BALANTE CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivos por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF 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 estas 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 **BALANTE CIA. LTDA.** 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 sobre los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF 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 adjuntos, 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 de la Compañía 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.
La descripción más detallada de la responsabilidad del auditor en relación con la auditoria de los estados financieros, se encuentra en el Anexo 1, el cual es parte integrante de este informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de cumplimiento tributario de **BALANTE CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Karen Barrezueta H.

ING. KAREN IVANNA BARREZUETA HUAYAMAVE
SCVS-RNAE-1317
Guayaquil – Ecuador
02 de Septiembre del 2019

ANEXO 1

Responsabilidad del auditor para la auditoria de los estados financieros

Como parte de una auditoria de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoria para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoria suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación 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 la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoria obtenida, concluimos si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que puedan 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 sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo; hechos o condiciones futuros puede ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Obtuvimos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro de la Compañía, para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la Dirección, Supervisión y realización de la auditoria de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoria.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoria y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

BALANTE CIA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

		31 de Diciembre	
ACTIVOS	**Notas**	**2018**	**2017**
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	**5**	15,798	49,324
Cuentas por cobrar	**6**	4,859	5,119
Otras cuentas por cobrar	**6**	2,371	21
Total activos corrientes		**23,028**	**54,464**
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades	**8**	91,805	94,400
Propiedades de inversión	**9**	149,637	149,637
Total activos no corrientes		**241,442**	**244,037**
TOTAL ACTIVOS		**264,470**	**298,501**
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
PASIVOS CORRIENTES			
Cuentas por pagar	**10**	1,297	456
Otras cuentas por pagar	**10**	400	640
Pasivos acumulados	**7**	8,052	7,887
Impuestos por pagar		65	5,767
Total pasivos corrientes		**9,814**	**14,750**
PASIVOS NO CORRIENTES			
Cuentas por Pagar Socios	**7**	239,189	258,752
Total pasivos no corrientes		**239,189**	**258,752**
TOTAL PASIVOS		**249,003**	**273,502**
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital Social Suscrito y pagado	**11**	800	800
Utilidades Apropiadas		400	400
Resultados acumulados adopción 1era vez de NIIF		6,512	6,512
Resultados Acumulados		7,754	17,287
Total patrimonio de los accionistas		**15,466**	**24,999**
Total de pasivos y patrimonio de los accionistas		**264,470**	**298,501**

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 19 forman parte integral de los estados financieros.

BALANTE CIA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

		31 de Diciembre	
	Notas	**2018**	**2017**
Ingresos	**12**		
Ingresos por arriendo		13,780	12,160
Ingresos por venta de terreno		-	34,870
Ingresos por intereses		77	90
Utilidad Bruta		**13,857**	**47,120**
Costos y Gastos	**13**		
Gastos de sueldos		12,000	5,400
Gastos de aportes al IESS		2,458	1,106
Gastos de beneficios sociales		1,386	1,867
Gastos de honorarios		78	5,252
15% Participación trabajadores		-	3,770
Gastos de papelería		-	36
Gastos legales		-	30
Gastos de cuotas		3,919	3,306
Gastos de servicios básicos		-	34
Gastos de impuestos locales		927	2,337
Gastos de depreciación		2,595	2,595
Gastos Bancarios		27	21
Gastos Impuesto		-	4,700
Total Costos y Gastos		**23,390**	**30,455**
Utilidad (Pérdida)		**(9,533)**	**16,665**

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 19 forman parte integral de los estados financieros.

BALANTE CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva legal	Resultados acumulados por primera aplicación de NIIF	Ganancias acumuladas	Estado de Resultado Integral del año - utilidad/ perdida	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	400	6,512	622	16,665	24,999
Transacciones del año:						
Transferencia de resultados a otras cuentas patrimoniales				(1,008)	1,008	-
Transferencia de Utilidad año 2017				16,665	(16,665)	
Resultado integral del año (Pérdida)					(9,533)	(9,533)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	**800**	**400**	**6,512**	**16,279**	**(8,525)**	**15,466**

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 19 forman parte integral de los estados financieros.

BALANTE CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
	2018	**2017**
Flujo de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	14,040	12,470
Efectivo pagado a proveedores	(28,081)	(21,186)
Intereses recibidos	77	90
Efectivo neto de (utilizado) actividades de operación	**(13,964)**	**(8,626)**
Flujo de efectivo por las actividades de inversión		
Importes procedentes por la venta de propiedades y equipos	-	53,603
Efectivo neto de (utilizado) actividades de inversión	**-**	**53,603**
Flujo de efectivo por las actividades de financiamiento		
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	820
Pago de prestamos	(19,563)	-
Efectivo neto de (utilizado) de actividades de financiamiento	**(19,563)**	**820**
Incremento (disminución) neto del efectivo	**(33,526)**	**45,797**
Más efectivo al inicio del período	49,324	3,527
Efectivo al final del periodo (Ver nota 5)	**15,798**	**49,324**

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 19 forman parte integral de los estados financieros.

BALANTE CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO DE (UTILIZADO EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	**Diciembre 31, 2018**	**2017**
Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores	(9,533)	16,665
Más:		
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto de (utilizado) en actividades de operación		
Depreciación de propiedades y equipos	2,595	2,595
Ajuste por gasto de impuesto a la renta	-	4,700
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	-	(33,324)
	2,595	**(26,029)**
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:		
(Aumentos) Disminuciones		
Cuentas por cobrar	260	(310)
Otras cuentas por cobrar	(2,350)	21
Otras cuentas por pagar	601	(1,392)
Beneficios a empleados	165	508
Otros pasivos	(5,702)	1,910
	(7,026)	**738**
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	**(13,964)**	**(8,626)**

Las notas que se acompañan de las páginas 9 a la 19 forman parte integral de los estados financieros.

INFORMACIÓN GENERAL

La actividad principal de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

La compañía es una entidad de responsabilidad limitada y fue constituida en la República del Ecuador el 14 de julio de 1998, y su actividad principal es la de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables de la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido diseñadas y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

a) Bases de preparación

La Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo a las Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, quien de acuerdo al Art. 433 la faculta para expedir regulaciones, reglamentos y resoluciones que considere necesarios para el buen gobierno, vigilancia y control de las compañías sujeta a su supervisión.

Los estados financieros adjuntos de la compañía son preparados de acuerdo con las Normas Internaciones de Información Financiera “NIIF” emitidas por el Internacional Accounting Standard “IASB”, vigentes al 31 de diciembre del 2018.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la compañía no ha adoptado con anticipación.

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas normas antes descritas no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

La información contenida en sus estados financieros es responsabilidad del Directorio de la Compañía, el que expresamente confirma que en su preparación se han aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros surgen de los registros de contabilidad de la Compañía y han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico. Los estados financieros se presentan en US dólares.

La preparación de los estados financieros de acuerdo a NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia 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 las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la nota 3.

b) Efectivo y equivalente de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

c) Cuentas por cobrar comerciales

Las cuentas por cobrar comerciales se registran al valor nominal de las facturas comerciales y están presentadas netas de provisión para cuentas de cobranzas dudosas, la cual se determina sobre la base de la revisión y evaluación específica de las cuentas pendientes al cierre de cada mes por parte de la gerencia. La provisión para cuentas de cobranza dudosa se reconoce en el estado de resultados. Las cuentas por cobrar incobrables se castigan cuando se identifican como tales.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto si los hubiere los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

d) Propiedades

Las propiedades se presentan inicialmente al costo y están presentados netos de la depreciación acumulada. El costo de las propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Cuando una parte de estos activos se venden o es retirado del uso, su costo y depreciación acumulada se eliminan y la ganancia o pérdida resultante se reconoce como ingreso y gastos.

Los costos subsecuentes atribuibles a los bienes de propiedades se capitalizan solo cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados con el activo se generen para la Compañía y el costo de estos activos se puedan medir confiablemente, caso contrario se imputan al costo de producción o gasto según correspondan, en el periodo en el que estos se incurren.

Los gastos incurridos para reemplazar un componente de una partida o elemento de propiedades se capitalizan por separado, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. En el caso de que el componente que se reemplaza no se haya considerado como un componente

separado del activo, el valor de reemplazo del componente nuevo se usa para estimar el valor en libros del activo que se reemplaza.

Los activos en etapa de construcción se capitalizan como un componente separado y se presentan como Construcciones en curso. A su culminación, el costo de estos activos se transfiere a su categoría definitiva. Los trabajos en curso no se deprecian.

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

De acuerdo con Normas Internaciones de Información Financiera, y para presentar a su valor razonable en particular edificios son presentados a sus valores revaluados, menos la depreciación acumulada y el importe de las pérdidas por deterioro de valor.

Las revaluaciones son realizadas periódicamente, de tal forma que el valor que estén en libros no difiera sustancialmente del que habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada ejercicio de cierre.

El resultado de las revaluaciones se reconoce en los resultados integrales, excepto si revierte una disminución en la revaluación previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de edificios es contabilizada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación de estos activos relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

El costo o valores revalorizados de propiedades se deprecian de acuerdo al método de línea recta, en función de la aprobación dada por la administración de la compañía.

Mantenimiento y reparaciones mayores

Los gastos de mantenimiento mayor comprenden el costo de reemplazo de partes de los activos y los costos de reacondicionamiento que se realizan periódicamente con el objeto de mantener la capacidad operativa del activo de acuerdo con sus especificaciones técnicas. Los gastos de mantenimiento mayores se capitalizan al reconocimiento inicial del activo como un componente separado del bien y se deprecian en el estimado del tiempo en que se requeriría el siguiente mantenimiento mayor.

Depreciación

Los terrenos no se deprecian. Se depreciación los Edificios y la vida útil usadas para el cálculo de la depreciación es de 30 años, estimándose un valor remanente de 17,05% al final de la vida útil.

e) Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (netos de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce después de la fecha del balance.

f) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía a través de su gerencia tiene implementada política de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen en conformidad con los términos crediticios negociados. Se clasifican en pasivos corriente, excepto cuando los vencimientos son superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

g) Impuesto a la renta

El impuesto a la renta para el año comprende el impuesto corriente y diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados, excepto en la medida que se relaciones con partidas cargadas o abonadas directamente en el patrimonio, en cuyo caso se reconoce en el patrimonio.

El gasto por impuesto corriente es el impuesto por pagar esperado sobre la renta imponible del año, usando las tasas impositivas promulgadas a la fecha del balance general y cualquier ajuste a los impuestos por pagar de años anteriores.

h) Pasivos y activos contingentes

Los pasivos contingentes no se reconocen en los estados financieros, solo se revelan en nota a los estados financieros a menos que la posibilidad de la utilización de recursos sea remota.

Los activos contingentes no se reconocen en los estados financieros y se revelan solo si es probable su realización.

i) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos corresponden al valor razonable de las ventas de sus servicios, neto de impuestos a las ventas, rebajas y descuentos. La compañía reconoce ingresos cuando el monto puede ser medido confiablemente, y es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y se cumpla con los criterios específicos para cada tipo de ingreso como se describe más adelante.

Se considera que el monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con las ventas hayan sido resueltas. Los ingresos de la compañía se reconocen cuando ha facturado el servicio al cliente de acuerdo con la condición pactada.

La cobranza de las cuentas por cobrar está razonablemente asegurada. Con la entrega del servicio se consideran transferidos los riesgos y beneficios asociados a esos bienes.

j) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen sobre la base del principio del devengo independientemente del momento en que se paguen y, de ser el caso, en el mismo periodo en el que se reconocen los ingresos con los que se relacionan.

3. Estimado y supuestos contables críticos

La preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Gerencia utilice juicios, estimados y supuestos para determinar las cifras reportadas de activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros separados, así como los montos reportados de ingresos y gastos por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017.

Los estimados y criterios usados son comúnmente evaluados y se basan en las experiencias históricas y otros factores incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las estimaciones contables por definición, muy pocas veces serán iguales a los respectivos resultados reales. En opinión de la Gerencia, estas estimaciones se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los estados financieros; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros. La Gerencia de la compañía no espera que las variaciones, si las hubiera, tengan un efecto importante sobre los estados financieros.

Las estimaciones y supuestos que tienen riesgo de causar ajustes a los saldos de los activos y pasivos reportados y los juicios críticos en la aplicación de las políticas contables se presentan a continuación:

3.1. Deterioro de activos.

A la fecha de cada período, o en aquella fecha se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieren sufrido una pérdida de 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.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras en efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

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. Vida útil y valor recuperable de las propiedades

Como se describe en la Nota 2.d, la compañía revisa la vida útil estimada de propiedades al final de cada período anual. Durante el período financiero al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la administración y los técnicos determinaron la vida útil de los activos, en especial de los Edificios.

3.3. Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de tomar alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Gerencia considera que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

4. Administración de riesgos financieros

Factores de riesgos financieros:

Las actividades de la compañía no la exponen a riesgos financieros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero. La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos. La Gerencia identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado Riesgos de precios

La Compañía no está expuesta a riesgos comerciales provenientes de cambios en los precios Con respecto a los precios de los servicios comercializados durante 2018 y 2017 no se han presentado variaciones significativas, por lo que no ha habido ningún impacto relevante en la utilidad neta de la Compañía. Así mismo, la Gerencia no espera que estos varíen de manera significativa en el futuro.

b) Riesgo crediticio

La Gerencia considera que la compañía no tiene riesgo crediticio debido a que sus clientes tienen periodo de cobros de 30 días y la empresa tiene una política de crédito de 30 días, no habiéndose presentado problemas de cobrabilidad, una vez que se hizo un análisis de la cartera de cliente y se han efectuado la provisión por estimación de cobranzas dudosas.

c) Riesgo de liquidez

La administración prudente del riesgo de liquidez implica mantener suficiente efectivo y equivalentes de efectivo y la posibilidad de comprometer y/o tener comprometido financiamiento a través de una adecuada cantidad de fuente de crédito. La Compañía mantiene adecuados niveles de efectivo y equivalentes de efectivo y de líneas de créditos disponibles.

Administración del riesgo de la estructura de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar su capacidad de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo promedio ponderado de capital.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo en caja y bancos de efectivo se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2018	**2017**
	(US Dólares)	
Caja Chica	120	120
Banco Bolivariano	12,337	45,941
Inversiones temporales **(a)**	3,341	3,263
	15,798	**49,324**

a. Corresponde a un certificado de depósito a plazos, en el Banco Bolivariano.

6. Cuentas y documentos por cobrar clientes

Las cuentas y documentos por cobrar clientes se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2018	**2017**
	(US Dólares)	
Clientes (30 días plazo)	4,859	5,119
Otras cuentas por cobrar	2,371	21
	7,230	**5,140**

7. Partes Relacionadas

Saldos y transacciones con Socios y Compañías Relacionadas

Las cuentas por pagar con socios, consistían de lo siguiente:

	Naturaleza de la relación	País	31 de Diciembre	
			2018	**2017**
			(US Dólares)	
Rosa Orquídea Zapata Chang	Accionista	Ecuador	239,189	258,752

Las cuentas por pagar a socios y/o compañías relacionadas representan principalmente préstamos, los cuales no tienen fecha específica de vencimiento y no devengan interés.

Administración y Alta Dirección

Los miembros de la alta administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía BALANTE CIA. LTDA., incluyendo a la gerencia general, así como los socios que la representan, no han participado al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 en transacciones no habituales y/o relevantes.

Remuneraciones y Compensaciones de la Gerencia Clave

El personal clave de la gerencia de la Compañía incluye la Presidencia Ejecutiva y Gerente.

Durante los años 2018 y 2017, la Gerencia General de la Compañía ha percibido como remuneraciones fijas, beneficios monetarios, beneficios sociales u otros beneficios no monetarios un total de USD 13,386 y USD 7,267 respectivamente.

8. Propiedades

Los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	31 de Diciembre	
	2018	**2017**
	(US Dólares)	
Terrenos	138,969	138,969
Edificios	10,668	10,668
	149,637	**149,637**

9. Propiedades de Inversión

Las Propiedades de Inversión se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2018	**2017**
	(US Dólares)	
Edificios	117,754	117,754
Depreciación Acumulada	(25,949)	(23,355)
	91,805	**94,400**

10. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar se formaban de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Proveedores 30 días	1,697	1,096
Otras cuentas por pagar	885	1,743
	2,582	**2,839**

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compras de bienes y servicios con vencimientos de 30 días y sin interés.

11. Patrimonio

Capital Pagado

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital pagado consiste en 800 participaciones con un valor nominal unitario de US$1.00.

12. Ingresos

Los ingresos de operación consisten de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2018	2017
	(US Dólares)	
Ingresos arriendos	13,780	12,160
Ingreso por venta de terreno	-	34,870
Otros ingresos	77	90
	13,857	**47,120**

13. Costos y gastos

Los gastos de operación consisten de lo siguiente:

	31 de Diciembre	
	2018	**2017**
	(US Dólares)	
Gastos Sueldos	12,000	5,400
Gastos Beneficios Sociales	1,386	1,867
Gastos Aportes al IESS	2,458	1,106
Gastos Honorarios	78	5,252
Gastos Papelería	-	37
Gastos Depreciación	2,595	2,595
Gastos Impuestos	927	2,337
Gastos Cuotas	3,919	3,306
Gastos Bancarios	27	21
Gastos Legales	-	30
Gastos servicios básicos	-	34
15% Participación Trabajadores	-	3,770
Gastos Impuesto	-	4,700
	23,390	**30,455**

14. 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 (02 de septiembre del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración puedan tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.