



Audit Corporate

Inmobiliaria Zeus S.A.

Informe de auditoría emitido por un auditor independiente en conjunto con los estados financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018

Edificio Quil 1, Ofi. 102 primer piso, Carchi 601 y Quisquis
(593 4) 6049787 - 6049788 - 2397253

f/auditcorporate @auditcorporate Auditcorporate



INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas y a la Junta de Directores de
Inmobiliaria Zeus S.A.:

Opinión adversa

1. Hemos auditado los estados financieros de Inmobiliaria Zeus S.A., 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 dicha fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, **debido a la importancia del asunto descrito en la sección "Fundamento de la Opinión adversa"**, los estados financieros adjuntos no presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria Zeus S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES.

Fundamento de la opinión adversa

3. La Compañía mantiene inversiones en asociadas las cuales no han sido ajustadas por el método de participación al 31 de diciembre del 2018. Las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF establecen que dichas inversiones deben ser reconocidas mediante el método de participación el cual establece que la inversión se incrementará o disminuirá su importe en libros para reconocer la porción correspondiente al inversor en el resultado del periodo obtenido por la entidad participada, después de la fecha de adquisición. Si se hubiera reconocido dicho ajuste, el valor de la inversión se hubiera disminuido en US\$591 mil y los resultados del ejercicio y el patrimonio de los accionistas por el mismo importe.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección **"Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros"**. Somos independientes de Inmobiliaria Zeus 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 adversa.

Párrafo de énfasis

5. Este informe se emite exclusivamente para información y uso de los miembros de la Junta General de Accionistas de Inmobiliaria Zeus S.A., y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en cumplimiento de las disposiciones emitidas por esta entidad de control, y podría no ser apropiado para otros propósitos.

Responsabilidad de la Administración y de los encargados del gobierno de la Compañía por los estados financieros

6. 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 la 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 fraudes o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con dicha situación, así como el uso de las bases contables aplicables para una empresa en funcionamiento, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa objetiva para hacerlo.
8. La Administración y los encargados del gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. El objetivo de nuestra auditoría es obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
10. 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.

- John Hume

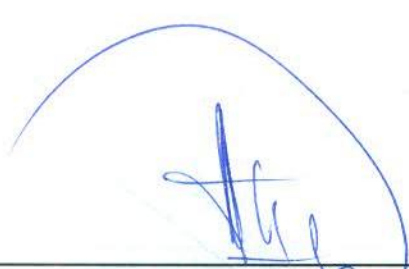
Hidalgo Auditors Asociados, S. de C. V. Ltd.

SC-RNAE-870

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Notas	...diciembre 31,... 2018	2017
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS			
Activos corrientes:			
Banco	9	100	95
Cuentas por cobrar	9	63	20
Activos por impuestos corrientes		<u>9</u>	<u>4</u>
Total activos corrientes		172	119
Activos no corrientes:			
Cuentas por cobrar a largo plazo	4 , 9 y 13	246	245
Inversión en asociada	6	591	591
Propiedades de inversión	5	243	263
Otros activos		<u>11</u>	<u>18</u>
Total activos no corrientes		1.091	1.117
Total activos		<u>1.263</u>	<u>1.236</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
Pasivo corriente:			
Pasivos por impuestos corrientes		0	5
Pasivo no corriente:			
Cuentas por pagar a largo plazo	7 y 13	<u>848</u>	<u>815</u>
Total pasivos		848	820
Patrimonio:	10		
Capital social		24	24
Reservas		1	1
Resultados acumulados		<u>390</u>	<u>391</u>
Total patrimonio		415	416
Total pasivos y patrimonio		<u>1.263</u>	<u>1.236</u>

Ver notas a los estados financieros

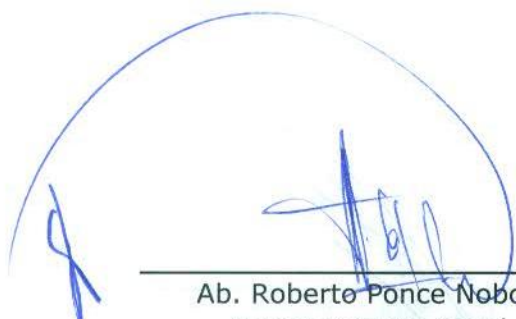

 Ab. Roberto Ponce Noboa
 Representante Legal


 Ing. Miguel Molina
 Contador General

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Notas	...diciembre 31... 2018	2017
		(en miles de U.S. dólares)	
Ingreso por arriendo	11 y 13	46	22
Gastos de administración	12	(48)	(29)
Otros ingresos		5	2
Utilidad (pérdida) antes de impuestos a la renta		3	(5)
Impuesto a la renta	8	(3)	(3)
Pérdida		(1)	(8)

Ver notas a los estados financieros

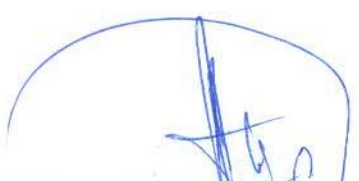

 Ab. Roberto Ponce Noboa
 Representante Legal


 Ing. Miguel Molina
 Contador General

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	Capital social	Reservas	Resultados acumulados	Total
		(en miles de U.S. dólares)		
Saldos al 1 de enero del 2017	24	1	390	415
Amortización de pérdida tributaria	-	-	9	9
Pérdida	-	-	(8)	(8)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	24	1	391	416
Pérdida	-	-	(1)	(1)
Saldos al 31 de diciembre del 2018	24	1	390	415

Ver notas a los estados financieros



Ab. Roberto Ponce Noboa
Representante Legal



Ing. Miguel Molina
Contador General

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

...diciembre 31...
2018 2017
(en miles de U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	3	74
Pagado a proveedores	(1)	-
Intereses pagados	5	-
Otros ingresos	-	2
Impuesto a la renta	(3)	(3)

Flujo de efectivo neto proveniente de actividades de operación

5 73

BANCO

Disminución en banco	5	73
Saldos al comienzo del año	95	22
Saldos al final del año	99	95

Ver notas a los estados financieros



Ab. Roberto Ponce Noboa
Representante Legal



Ing. Miguel Molina
Contador General

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
INDICE

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	2
1 INFORMACIÓN GENERAL	2
2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS	2
3 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES	5
4 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO	6
5 PROPIEDADES DE INVERSIÓN	6
6 INVERSIONES EN ASOCIADAS	7
7 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO	7
8 IMPUESTO A LA RENTA	8
9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS	11
10 PATRIMONIO	12
11 INGRESOS	12
12 GASTOS POR SU NATURALEZA	12
13 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	13
14 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA	14
15 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS	14

INMOBILIARIA ZEUS S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1 INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Zeus S.A. está constituida en el Ecuador desde el 29 de marzo del 1976, en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la adquisición y venta de bienes raíces, sean estos urbanos o rurales, y comprar y vender acciones en otras compañías. Actualmente la compañía se dedica al servicio de alquiler que es prestado a una compañía relacionada.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no cuenta con empleados bajo relación de dependencia.

La información contenida en estos estados financieros y sus notas es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2 POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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).

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

Bases de preparación: Los estados financieros de Inmobiliaria Zeus S.A. han sido preparados sobre bases del costo histórico excepto por ciertos activos que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de estos estados financieros han sido definidas en función de las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan:

Banco: Incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo.

Propiedades de inversión: Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

Inversiones en asociadas y subsidiarias: Estas inversiones se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer de las inversiones, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones es reclasificada a utilidades retenidas.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

Los dividendos procedentes de una subsidiaria o asociada se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Impuesto corriente: El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Provisiones: Se reconocen cuando se 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.

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.

- **La Compañía como arrendador:** El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

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. Una descripción del principal ingreso, es como sigue:

- **Ingresos por alquileres:** La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la nota de arrendamientos (la Compañía como arrendador).

Reconocimiento de ingresos por dividendos: El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Gastos: Se registran al costo histórico. 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 más cercano en el que se conocen.

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.

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

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. A continuación se describe algunos criterios para su reconocimiento:

- **Cuentas por cobrar:** Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.
- **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.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal;

- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera, y;
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Pasivos financieros: 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, tal como indicamos a continuación:

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

3 ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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

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

- **Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión:** La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la política contable en la nota de propiedades (método de depreciación y vidas útiles).
- **Impuesto a la renta diferido:** A criterio de la Administración, las diferencias que existieren entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro, sin embargo no son materiales. La Compañía estima que los efectos determinados por la Administración no serán recuperados en el futuro, es por ello que la Compañía ha considerado no registrar dichos efectos.

4 CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por cobrar a largo plazo es como sigue:

	...diciembre 31...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar:		
Compañías relacionadas, nota 13	106	104
Compañías locales y del exterior	140	141
Total	<u>246</u>	<u>245</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de cuentas por cobrar a largo plazo corresponden a saldos que mantienen una antigüedad mayor a un año e incluyen saldos pendiente de cobro con compañías locales y relacionadas que se encuentran en proceso de liquidación y sin operación, sobre todos estos saldos la Administración de la Compañía se encuentra en planes de reestructuración de deudas y se encuentra en proceso de definición con dichas entidades sobre los plazos de recuperación y la aplicabilidad del cobro de una tasa de interés, si fuera el caso.

La Administración de la Compañía considera que dichas cuentas por cobrar serán recuperables acorde al plan reestructuración de deuda que se están implementando entre las partes. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todos los valores pendientes de cobros sean recuperados dentro de los términos acordados.

5 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	...diciembre 31...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Costo	403	403
Depreciación acumulada	(162)	(140)
Total	<u>243</u>	<u>263</u>
Clasificación:		
Terreno	2	2
Edificios	241	261
Total de propiedades de inversión	<u>243</u>	<u>263</u>

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades de inversión comprenden principalmente a edificios, los cuales son entregados en arrendamiento a una compañía local relacionada, tal como se muestran en la nota 11

El movimiento de depreciación acumulada de propiedades de inversión es como sigue:

Edificios

(en miles de U.S. dólares)

Depreciación acumulada

Saldo al 1 de enero del 2017	120
Depreciación	<u>20</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2017	140
Depreciación	<u>20</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2018	160

6 INVERSIÓN EN ASOCIADA

Un resumen de inversiones es como sigue:

Nombre de la empresa	Actividad principal	Proporción de participación accionaria y de poder de voto	
		...diciembre 31, 2018	...diciembre 31, 2017
Truisfruit S.A.	Venta al por mayor y menor de productos agrícolas.	49%	49%

El saldo en libros de las inversiones es como sigue:

Compañía	Número de acciones		Saldo contable	
	...diciembre 31, 2018	...diciembre 31, 2017	...diciembre 31, 2018	...diciembre 31, 2017
	(en miles de U.S. dólares)		(en miles de U.S. dólares)	
Truisfruit S.A.	392	392	591	591

El 1 de mayo del 2017, la Compañía realizó la compra a Servicios Portuarios y de Embarque Aguirre Larrea Serpoal Cia. Ltda. de 392 acciones pertenecientes a la compañía Truisfruit S.A. por un valor de mercado de US\$591 mil. Dicha inversión representa el 49% de poder de voto en la asamblea de accionistas.

Al 31 de diciembre de 2018, las inversiones no han sido ajustadas por el método de participación respecto de las pérdidas de la participada, dicho ajuste será reconocido en el 2019.

7 CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de cuentas por pagar y otras cuentas por pagar a largo plazo, es como sigue:

	...diciembre 31, 2018	...diciembre 31, 2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por pagar:		
Compañías relacionadas, nota 13	828	793
Compañías locales	<u>18</u>	<u>20</u>
Subtotal	846	813

Otras cuentas por pagar:

Otros	2	2
Total	<u>848</u>	<u>815</u>

Al 31 de diciembre de 2018, los saldos de cuentas por pagar a largo plazo corresponden a saldos que mantienen una antigüedad mayor a un año e incluyen saldos pendiente de pago con compañías relacionadas y locales que se encuentran en proceso de liquidación y sin operación, sobre dichos saldos la Administración de la Compañía se encuentra en procesos de reestructuración de deudas para la definición con dichas entidades sobre los plazos de cancelación y la aplicabilidad del pago de una tasa de interés, si fuera el caso.

La Administración de la Compañía considera que dichas cuentas por pagar serán canceladas acorde al plan reestructuración de deuda que se están implementando entre las partes. La Compañía dispone de políticas de gestión de riesgos financieros para asegurar que todas las deudas se pagarán dentro de los términos acordados.

8 IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuesto a la renta para el año 2018 se incrementó del 22% al 25% para sociedades constituidas en el Ecuador (en el año 2017 la tasa impositiva fue de 22%), así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, no obstante, la tarifa impositiva se incrementará 3 puntos porcentuales (28%) 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, y que a su vez el beneficiario final efectivo sea residente fiscal en el Ecuador, así mismo, si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable de la Compañía será del 28%. Esta tarifa del 28% también se aplicará si la Compañía no reporta al SRI la composición accionaria mediante los anexos correspondientes (APS). Esta tarifa de impuesto a la renta puede ser reducida en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta para el año 2018 fue del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización).

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. En tal sentido, se constituye este anticipo en el impuesto mínimo, solo si éste sea mayor que el impuesto a la renta causado calculado en la determinación del impuesto a la tasa del 22% o 25%, que fuere el caso, de cada año.

Al respecto de dicha comparación, la Compañía durante el año 2018, la Compañía no calculó el anticipo de impuesto a la renta, (en el 2017 fue de US\$2.6 mil) y un impuesto a la renta causado de US\$3 mil, (US\$3 mil en el 2017) consecuentemente, la Compañía registró en resultados del ejercicio US\$3 mil (US\$3 mil en el 2017) equivalente al impuesto a la renta causado, en razón que el mismo es mayor que el anticipo de impuesto a la renta calculado.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas hasta el año 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2016 al 2018.

- **Aspectos tributarios:**

Los cambios más importantes relacionados con los principales impuestos aplicables para el año 2018, acorde a la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (21 de diciembre del 2017) y su Reglamento (24 de agosto del 2018), es como sigue:

- Cambio de la tarifa de impuesto a la renta para personas jurídicas del 22% al 25% para sociedades en general;
- Exoneración de Impuesto a la Renta para nuevas microempresas que inicien su actividad a partir del 30 de diciembre del 2017, durante 3 años;
- Aumento de 3 puntos porcentuales para la tarifa de Impuesto a la Renta en caso de Incumplimiento de informar sobre la composición societaria al Servicio de Rentas Internas o cuando la sociedad tenga 50% o más de su masa societaria en paraísos fiscales.
- Se considerarán como no deducibles las provisiones por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, siendo solo deducible el pago efectivo efectuado, siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no del impuesto a la renta;
- Se considerarán como gastos no deducibles las compras realizadas a empresas fantasmas;
- El beneficio tributario de reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, por reinversión de utilidades del ejercicio, solamente aplica para las sociedades: a) exportadores habituales; b) dedicadas a la producción de bienes (incluido el sector manufacturero) que posean 50% o más de componente nacional; y, c) de turismo receptivo.
- Devolución del ISD pagado por los exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de incorporarlos en procesos productivos de bienes que exporten, en la parte que no sean utilizados como crédito tributario del impuesto a la renta.
- Se considerarán que para que los costos o gastos superiores a los US\$1.000 sean deducibles para el cálculo del Impuesto a la Renta y el crédito tributario para el IVA sea aplicable, se requiere la obligatoriedad de utilizar a cualquier IFI's para realizar el pago, y;
- Las sociedades no considerarán en el cálculo del Anticipo de Impuesto a la Renta los gastos de sueldos y salarios, 13º y 14º remuneración, así como aportes patronales del seguro obligatorio.

En relación con los cambios en la Ley para la Aplicación de Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, Estabilidad y Equilibrio Fiscal y su Reglamento (publicadas en 21 de agosto y 20 de diciembre del 2018), los aspectos más importantes son:

- Remisión de intereses, multas y recargos derivados de obligaciones con empresas y organizaciones del sector público que incluyen: Servicio de Rentas Internas, Empresas Publicas, IESS, Servicio Nacional de Aduanas, Municipios, Superintendencias, entre otras con plazos variables entre 90 y

120 días laborables, con la condicionante de que las personas naturales y sociedades que se acojan en cualquiera de los casos a la remisión de interés y multas, no podrán beneficiarse sobre el mismo concepto, por un período de al menos 10 años;

- Se establecieron exoneraciones en el pago del Impuesto a la Renta y su Anticipo por periodos de 8 a 12 años por las nuevas inversiones que se inicien en los sectores priorizados establecidos en el Art. 9.1 de la LRTI en un plazo no mayor a dos años a partir de la publicación de la Ley. Dichas inversiones tienen diferentes plazos de exoneración dependiendo del lugar donde se realicen y pueden ser beneficiarios de las mismas tanto empresas nuevas como empresas existentes en la proporción de la nueva inversión;
- Se agregaron nuevos sectores considerados como priorizados tales como: Sector agrícola, turismo y cinematografía, exportación de servicios, industria de materiales, sector agroindustrial y agro asociativo, entre otros;
- Ampliación de plazos de exoneración de Impuesto a la Renta y su anticipo para aquellas inversiones que se amparan en Leyes y Códigos como: Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para aquellas industrias consideradas como industrias básicas; para aquellas inversiones productivas realizadas en las provincias de Manabí y Esmeraldas amparadas en la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad ciudadana y los beneficios tributarios obtenidos por las empresas administradores de ZEDES y PYMES de turismo;
- Cambios y adiciones de nuevos conceptos de ingresos exentos tales como: dividendos distribuidos a favor de personas naturales y sociedades extranjeras y locales, utilidades distribuidas a inversionistas de sociedades que inviertan en bienes inmuebles, utilidades en la enajenación de acciones en bolsa de valores y utilidades en la enajenación de derechos representativos de capital para inversionistas de fideicomisos;
- Cambios en las retenciones en la fuente por concepto de la distribución de dividendos a sociedades y personas naturales;
- Ampliación de los porcentajes deducciones adicionales por capacitación técnica, asistencia técnica, promoción y publicidad, patrocinio deportivo;
- Eliminación de concepto de pago mínimo de Impuesto a la Renta y devolución del anticipo pagado en exceso por concepto de Impuesto a la Renta;
- Se establece un impuesto a la renta único por concepto de enajenación de acciones;
- Se pone límite al uso del crédito tributario generado en Impuesto al Valor Agregado generado por el IVA pagado en compras, importaciones de bienes y servicios o por las retenciones de IVA que se realizaron a 5 años de antigüedad para su uso como compensación o devolución;
- Se realizaron cambios a la base imponible para el cálculo del impuesto a la salida de divisas;
- Exoneraciones del pago de ISD por nuevas inversiones para aquellos pagos realizados al exterior por concepto de importación de bienes de capital y materias primas y distribución de dividendos; y sociedades que reinviertan el 50% de sus utilidades en activos productivos;

- Inclusión de pagos exentos de ISD por concepto de: créditos externos, amortización de intereses por créditos exentos y mantenimiento de barcos de astilleros;
- Devolución del Impuesto a la Salida de Divisas a exportadores de servicios y comisiones por concepto de turismo receptivo, y;
- Se establece que el presidente de la república podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas gradualmente en base a las condiciones que establezca el ente rector de las finanzas públicas.

- **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. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

9 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta 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 Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

- **Riesgo en las tasas de interés:** La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés. Sin embargo este riesgo es manejado por la Compañía a través de la cancelación oportuna a entidades locales, y manteniendo saldos por pagar a empresas Relacionadas.
- **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. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes relacionadas, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.
- **Categorías de instrumentos financieros:** Un resumen de los instrumentos financieros es como sigue:

	...diciembre 31...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Activos financieros:		
Banco	100	95
Cuentas por cobrar comerciales	62	20
Total	<u>162</u>	<u>115</u>

10 PATRIMONIO

Capital social: El capital social autorizado consiste de 600.000 acciones de US\$0,04 valor nominal unitario al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

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.

Resultados acumulados: un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	...Diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Pérdidas retenidas	50	42
Amortización de pérdida tributaria	-	9
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez	340	340
Total	<u>390</u>	<u>391</u>

El saldo de la siguiente cuenta surge de la aplicación por primera vez de las NIIF para las PYMES, la cual según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrá ser utilizada de la siguiente forma:

- **Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES:** Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF para las PYMES. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

11 INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2018, los ingresos corresponden a servicios de arrendamiento de las propiedades que mantiene la Compañía a una compañía relacionada, el cual es reconocido al final del año.

12 GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	...diciembre 31...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Depreciaciones	(20)	(20)
Impuestos y contribuciones	(19)	(3)
Mantenimiento y reparaciones	(3)	(2)
Servicios públicos	(3)	(2)
Otros gastos	(4)	(2)
Total	<u>(48)</u>	<u>(29)</u>

13 TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Transacciones comerciales: Durante el año, Inmobiliaria Zeus S.A. realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

	...diciembre 31,...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos	46	22

Saldos por cobrar y pagar: Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del período sobre el que se informa:

	...diciembre 31...	
	2018	2017
	(en miles de U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar		
Corto plazo:		
División exportadora	63	20
Largo plazo:		
División exportadora	96	95
División inmobiliaria	10	9
Subtotal	106	104
Total cuentas por cobrar relacionadas	169	124
Cuentas por pagar		
Largo plazo:		
División exportadora	781	752
División inmobiliaria	47	41
Total cuentas por pagar relacionadas	828	793

Al 31 de diciembre de 2018, la Administración de la Compañía consideró revelar como partes relacionadas a aquellas divisiones en las cuales se cumplen las definiciones establecidas en la Sección 33 (Información a Revelar sobre Partes Relacionadas), respecto de los criterios de control (subsidiarias) bajo una misma controladora.

De acuerdo al criterio de la Administración de la Compañía los ingresos por servicio de arriendo a partes relacionadas se realizaron a los precios de mercado. Las compras se realizaron al precio de mercado para reflejar la cantidad de bienes comprados y las relaciones entre las partes.

Los saldos pendientes no están garantizados y se liquidarán en efectivo. No se han otorgado ni recibido garantías. No se ha reconocido ningún gasto en el período actual ni en períodos anteriores con respecto a incobrables o cuentas de dudoso cobro relacionados con los saldos adeudados por partes relacionadas.

Los saldos de cuentas por cobrar y pagar a corto y largo plazo no generan interés y no tienen un plazo de vencimiento establecido.

14 HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO DEL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (15 de Marzo del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

15 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia el (15 de Marzo del 2019) y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.