PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.

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

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.

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

ÍNDICE

	Páginas No.
Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados del resultados integrales	7
Estados de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Notas a los estados financieros	9 - 14

Abreviaturas usadas:

US$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES
NIA	- Normas Internacionales de Auditoría
SRI	- Servicio de Rentas Internas

MOORES ROWLAND ECUADOR
AUDITORES INDEPENDIENTES
Independent Member of BKR INTERNATIONAL

Edificio Induauto Av. Quito 806 y 9 de Octubre
Piso 5 - **Casilla:** 09-01-9453
Teléfono: (593-4) 2296 281
Guayaquil - Ecuador

Edificio Torrenova, Av. Shyris 134 y Almagro
Piso 1, Ofc. 1B
Teléfono: (593-2) 2230731
Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Accionistas y Directorio de
PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los estados de resultado integral y de cambios en el patrimonio neto de los accionistas por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

   En nuestra opinión, debido a los posibles efectos de los asuntos descritos en los párrafos 2 y 3 de la sección "Fundamentos de la opinión con salvedad", los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como su resultado y sus flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES.

Fundamento de la opinión con salvedad:

2. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía no incluye la presentación del estado de flujo de caja que es requerido por las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

3. No fue posible determinar al 31 de diciembre de 2018 la razonabilidad del saldo proveniente de la revalorización de activos en la adopción de NIIF por primera vez.

4. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con relación a la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Otros Asuntos:

5. Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, fueron auditados por otro auditor independiente, quien con fecha 23 de abril de 2018 emitió una opinión sin salvedad.

Información presentada en adición a los estados financieros separados:

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

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

Información presentada en adición a los estados financieros separados: (Continuación)

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias importantes con relación a los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Una vez que leamos el Informe anual de la Administración a los Accionistas, si concluimos que existe un error importante en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la Administración de la Compañía.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros:

7. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, 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 un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría 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 valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 una incorrección 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 auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría 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.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros: (Continuación)

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

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

- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

9. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el artículo No. 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y artículo No. 279 de su Reglamento de Aplicación de **PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, y el Informe sobre el cumplimiento de varios procedimientos, respecto a las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, por parte de **PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.**, determinados en la Resolución SCVS-DSC-2018-0041 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No. 396 de diciembre 28 de 2018, son emitidos por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, no encontramos ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.

MOORES ROWLAND ECUADOR C. LTDA.
SC-RNAE-2 No. 373

Abril 28 de 2019
Guayaquil - Ecuador

CPA. Jaime Suárez Herrera
Socio
Registro No. 21385

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)

Notas	ACTIVOS	
	ACTIVOS CORRIENTES:	
3	Efectivo en caja y bancos	6
4	Activos financieros	26,637
5	Activo por impuestos corrientes	7,119
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	33,762
	ACTIVOS NO CORRIENTES:	
6	Activos fijos, neto	192,421
7	Inversiones a largo plazo	40,760
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	233,181
	TOTAL ACTIVOS	266,943
	PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	
	PASIVOS CORRIENTES:	
	Pasivos financieros	2,440
8	Otras obligaciones corrientes	57,682
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	60,122
	TOTAL PASIVOS	60,122
9	**PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:**	
	Capital social	800
	Reserva legal	6,645
	Resultados acumulados	17,024
	Superávit por revaluación	182,352
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	206,821
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	266,943

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)

Notas		
	INGRESOS:	
10	Ingresos por servicios	24,346
	Otros	1,786
	TOTAL	26,132
	GASTOS OPERACIONALES:	
	(-) Gastos administrativos	(1,108)
	(-) Otros gastos depreciaciones	(24,363)
	TOTAL	(25,471)
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	661
	MENOS: 15% PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(0)
	MENOS: 25% IMPUESTO A LA RENTA	(165)
	UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	496

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.

ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Expresado en Dólares)

			.....Resultados acumulados.....		
	Capital social	Reserva legal	Adopción NIIF primera vez	Utilidades Retenidas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	6,645	182,352	16,364	206,161
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	660	660
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	6,645	182,352	17,024	206,821

Ver notas a los estados financieros

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en enero 10 de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil en febrero 7 del mismo año, con el nombre de PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.. Su principal actividad es compra, venta y alquiler de bienes inmuebles. La Compañía mantiene su domicilio fiscal en la Provincia del Guayas y desarrolla sus actividades en Guayaquil, Edificio Blue Towers, Av. Francisco de Orellana No. 100. La Compañía tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas, el Registro Único de Contribuyentes No. 0990440794001.

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 11 de 2019. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 13 de 2018.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (hasta el año 2016 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (*IASB por sus siglas en Inglés*). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. De acuerdo a las disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, la Compañía cumple las condiciones exigidas para aplicar las NIIF Completas al cierre del ejercicio fiscal 2017. La Administración de la Compañía, considera que no existirían ajustes significativos relacionados por el cambio de esta aplicación.

Base de presentación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las obligaciones de beneficio de post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

- **NIIF 16 – Arrendamientos**.-
  - Proporciona un modelo comprensivo para la identificación de los acuerdos de arrendamientos y su tratamiento en los estados financieros tanto de los arrendatarios como los arrendadores. Las empresas de petróleo y gas deberán reconocer mayores activos y pasivos, producto de los arrendamientos.
  - **Entrada en vigencia**: Será efectiva a partir de enero de 2019, con posibilidades limitadas de adopción anticipada. La Compañía se encuentra evaluando su impacto en los estados financieros del año que terminará el 31 de diciembre de 2019.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros, en función a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES, vigentes al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, es mencionado a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo de 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Efectivo en caja y bancos.- Comprende los componentes del efectivo representado por medios de pago (dinero en efectivo, cheques, giros etc.), depósitos en bancos y en instituciones financieras.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar y obligaciones bancarias. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos.

La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar**.- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación del servicio.

- **Cuentas por pagar**.- Son registradas al costo y no generan intereses, esto al momento de la negociación de la compra de bienes y de la recepción de servicios (prestación de servicios profesionales), utilizados para el proceso productivo y administrativo.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Mercado**.- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a las obligaciones bancarias que devenga intereses y los depósitos en bancos.

- **Crédito**.- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Administración de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito.

- **Liquidez**.- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones. Sin embargo; cuando ha requerido de financiamiento ha optado por acceder principalmente a líneas de crédito con instituciones financieras locales.

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Los activos por impuestos corrientes representan créditos tributarios que pueden ser compensados mensualmente, o utilizados anualmente para liquidar el impuesto a la renta a pagar de la Compañía, o ser objeto de devolución en aplicación a la normativa tributaria establecida en cada caso particular. Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

Activos fijos, neto.- Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Bienes inmuebles	5%
Equipos de computación	33.33%
Muebles y equipos de oficina	10%
Vehículos	20%

Otras obligaciones corrientes.- Están constituidos principalmente por obligaciones en el giro del negocio.

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Reconocimiento de ingresos.- En relación a ingresos por servicios, es reconocido cuando el beneficio ha sido transferido al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes y servicios.

Reconocimiento de los gastos.- Los gastos se registran en los períodos con los cuales se relacionan y se reconocen en los resultados del ejercicio cuando se devengan, independientemente del momento en que se paguen.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF (hasta el año 2016 de acuerdo con NIIF para PYMES), requiere que la Administración de

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía registro US$. 600 en la cuenta corriente del Banco Bolivariano.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018, representa cuentas por cobrar a cliente por arriendo de oficina en Edificio Induauto.

5. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Retenciones en la fuente	1,669
Retenciones de impuesto a la renta	5,143
Impuesto al valor agregado - IVA	307
Total	7,119

6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre de 2018, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Bienes Inmuebles	172,308
Terrenos	4,150
Muebles y equipos de oficina	11,486
Vehículos	74,990
Subtotal	262,934
Menos: Depreciación acumulada	(70,513)
Total	192,421

7. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018, representa inversión del 0.10% en el Banco de Guayaquil por el valor de US$. 40,760 correspondiente a acciones que prosee PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A..

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a valores entregados por accionista para el uso del giro del negocio a: Max Aguirre por US$. 43,198 y Augusta Aguirre por US$. 14,484.

9. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2018, está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US$. 1,00 cada una, que totalizan US$. 800.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 693 de febrero 18 de 2016, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa.

Reserva legal.- Representa la apropiación de reserva legal correspondiente al ejercicio el cual que supera el 50% del capital suscrito y pagado.

10. INGRESOS POR SERVICIOS

Al 31 de diciembre de 2018, un detalle es el siguiente:

	(Dólares)
Oficina Induauto	12,755
Oficina Executive Center	9,100
Reembolsos de ventas	2,490
Subtotal	24,345
Más: Otros ingresos	(1,787)
Total	26,132

11. COMPROMISOS

Al 31 de diciembre de 2018, corresponden a contratos en los edificios: Executive Center e Induauto, que son renovados anualmente.

12. OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)

La Resolución No. UAF-DG-2012-0035, publicada en el Registro Oficial No. 710 de mayo 24 de 2012 y reformada por la Resolución No. UAF-DG-2012-0071 publicada en el Registro Oficial No. 790 de septiembre 17 de 2012, la Compañía está obligada a entregar información a la UAFE.

A través de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio de 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y en la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, publicada en el Registro Oficial No.521 de junio 12 de 2015. Adicionalmente la Ley de Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 802 de julio 21 de 2016 y el Reglamento General a la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicado en el Registro Oficial No. 666 de marzo 21 de 2012, establecen disposiciones para de cumplimento ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), tal como el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAFE, catalogados como actividades y profesiones no financieras designadas (APNFDS) incluidas en

12. OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE) (Continuación)

el Registro Oficial No. 743 de abril 28 de 2016. El 23 de febrero de 2017, a través del Decreto Ejecutivo No. 1331, se publicó el Reglamento General a Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su reforma emitida a través de Decreto Ejecutivo No. 1344 del 23 de marzo de 2017.

Al 31 de diciembre de 2017 y por el año 2018 hasta la fecha de este informe (abril 28 de 2019), la Compañía no reportó a la UAFE, transacciones correspondientes a anticipo de clientes que superan el umbral de US$. 61,040.

13. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 28 de 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

MOORES
ROWLAND ECUADOR
AUDITORES INDEPENDIENTES
Independent Member of BKR INTERNATIONAL

Edificio Induauto Av. Quito 806 y 9 de Octubre
Piso 5 - **Casilla:** 09-01-9453
Telefax: (593-4) 2296 281
Guayaquil - Ecuador

Edificio Terranova, Av. Shyris 134 y Almagro
Piso 2 - Oficina 2A
Telf.: (593-2) 2235924
Quito - Ecuador

PREDIAL INMOBILIARIA MAX S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES