

**Supervip S.A.**  
**Estados Financieros**  
**Años Terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017**

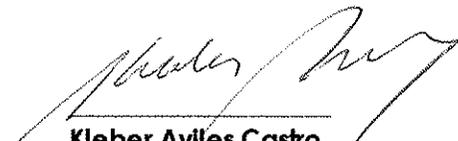
**Contenido**

**Estados Financieros**

Estado de Situación Financiera.....	2
Estado de Resultado Integral.....	3
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	4
Estado de Flujos de Efectivo .....	5
Notas a los Estados Financieros .....	6

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	2.018	2.017
<b>ACTIVOS</b>		
<b>Activos Corrientes</b>		
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	\$ 53.848,81	\$ 33.460,75
Activos Financieros	\$ 74.536,21	\$ 85.458,40
Activos por Impuestos Corrientes	\$ 1.269,63	\$ 2.322,42
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>\$ 129.654,65</b>	<b>\$ 121.241,57</b>
<b>Activos No Corrientes</b>		
Propiedades, Planta y Equipo; Neto	\$ 80.867,29	\$ 80.867,29
Propiedades de Inversión	\$ -	\$ -
Activos Financieros	\$ -	\$ -
Activos por Impuestos Diferidos	\$ -	\$ -
<b>Total Activos No Corrientes</b>	<b>\$ 81.367,29</b>	<b>\$ 81.367,29</b>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>	<b>\$ 211.021,94</b>	<b>\$ 202.608,86</b>
<b>PASIVOS</b>		
<b>Pasivos Corrientes</b>		
Cuentas y Documentos por Pagar	\$ 40.161,04	\$ 36.496,94
Obligaciones con Instituciones Financieras	\$ -	\$ -
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	\$ -	\$ -
Beneficios a los Empleados	\$ -	\$ -
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>\$ 40.161,04</b>	<b>\$ 36.496,94</b>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>	<b>\$ 40.161,04</b>	<b>\$ 36.496,94</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
Resultados Acumulados	\$ 160.531,83	\$ 144.467,43
Resultado del Ejercicio	\$ 9.329,07	\$ 20.644,49
<b>TOTAL DE PATRIMONIO NETO</b>	<b>\$ 170.860,90</b>	<b>\$ 166.111,92</b>
<b>TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO</b>	<b>\$ 211.021,94</b>	<b>\$ 202.608,86</b>

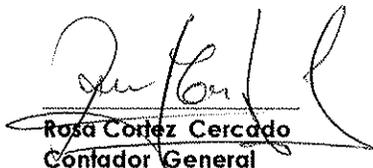
  
**Kleber Aviles Castro**  
 Representante Legal

  
**Rosa Cortez Cercado**  
 Contador General

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<b>2.018</b>	<b>2.017</b>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
Ingresos de Actividades Ordinarias	\$ 9.926,60	\$ 20.284,44
Otros Ingresos Ordinarios	\$ -	\$ 1.920,53
<b>(-) COSTO DE VENTA</b>		
Costo de Venta	\$ -	\$ -
<b>(=) Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>\$ 9.926,60</b>	<b>\$ 22.204,97</b>
(+) Otros Ingresos	\$ 0,87	\$ -
<b>(-) GASTOS</b>		
(-) Gastos de Venta	\$ -	\$ -
(-) Gastos de Administración	\$ -383,47	\$ -1.053,47
(-) Gastos Financieros	\$ -7,20	\$ -40,13
(-) Otros Gastos	\$ -207,73	\$ -6.003,39
<b>Total de Gastos</b>	<b>\$ -598,40</b>	<b>\$ -7.096,99</b>
<b>(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias</b>	<b>\$ 9.329,07</b>	<b>\$ 15.107,98</b>
(-) Participación a Trabajadores	\$ -	\$ -
(-) Impuesto a las Ganancias	\$ -	\$ -
<b>(=) Utilidad Neta del Ejercicio</b>	<b>\$ 9.329,07</b>	<b>\$ 15.107,98</b>
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año		
<b>(=) Resultado Total Integral del Año</b>	<b>\$ 9.329,07</b>	<b>\$ 15.107,98</b>

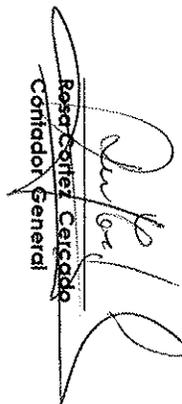
  
**Kleber Aviles Castro**  
**Representante Legal**

  
**Rosa Cortez Cercado**  
**Contador General**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Social	Aportes Futura Capitalizaci ón	Reservas	Otros Resultados Integrales	Superavit por Revaluacion de Inversion	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
<b>SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO ANTERIOR</b>								
Saldo del Periodo Inmediato Anterior	\$ 1,000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 73,516,89	\$ 70,950,54	\$ 20,644,49	\$ 166,111,92
Cambios en Políticas Contables								
Corrección de Errores								
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2017</b>	<b>\$ 1,000,00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 73,516,89</b>	<b>\$ 70,950,54</b>	<b>\$ 20,644,49</b>	<b>\$ 166,111,92</b>
<b>CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO</b>								
Aumento de Capital								
Aportes Futura Capitalización								
Distribución de Dividendos								
Transferencias de Resultados a Otras Cuentas Patrimoniales						\$ 20,644,49	\$ -20,644,49	\$ -
Otros Cambios						\$ -4,580,08	\$ 9,329,07	\$ -4,580,08
Utilidad Neta del Ejercicio						\$ 16,064,41	\$ -11,315,42	\$ 9,329,07
<b>Total Cambios del Año en el Patrimonio</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 87,014,95</b>	<b>\$ 9,329,07</b>	<b>\$ 4,748,99</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2018</b>	<b>\$ 1,000,00</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 73,516,89</b>	<b>\$ 87,014,95</b>	<b>\$ 9,329,07</b>	<b>\$ 170,860,91</b>

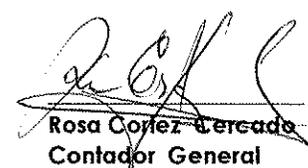
  
Kleber Aviles Castro  
Representante Legal

  
Rosa Cortez Cejudo  
Contador General

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	2.018	2.017
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>(+) Cobros por Actividades de Operación</b>		
Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de	\$ 9,926,61	P\$ 15,338,74
Otros ingresos de actividades ordinarias	\$ -	\$ -
Otros cobros por actividades de operación	\$ 0,87	\$ -
<b>(-) Pagos por Actividades de Operación</b>		
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	\$ 3,906,17	P\$ -47,592,52
Pagos a empleados	\$ -	\$ -
Pagos por primas de seguro	\$ -179,94	P\$ -183,15
Otros pagos por actividades de operación	\$ -411,26	P\$ -1,814,08
(-) Dividendos pagados	\$ -	\$ -
(+) Dividendos cobrados	\$ -	\$ -
(-) Intereses pagados	\$ -7,20	P\$ -40,13
(+) Intereses cobrados	\$ -	\$ -
(-) Impuesto a las ganancias pagados	\$ -	P\$ -4,960,89
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ 11,732,90	P\$ 41,030,25
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación</b>	<b>\$ 24,968,15</b>	<b>\$ 1,778,22</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
(+) Venta de Otros Activos a Largo Plazo	\$ -	\$ -
(-) Adquisición de Activos a Largo Plazo	\$ -	\$ -
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ -4,580,09	P\$ -500,00
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión</b>	<b>\$ -4,580,09</b>	<b>\$ -500,00</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		
(-) Pago de pasivos por arrendamientos financieros	\$ -	\$ -
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	\$ -	\$ -
<b>Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ -</b>
<b>Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo</b>	<b>\$ 20,388,06</b>	<b>\$ 1,278,22</b>
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Período	P\$ 33,460,75	P\$ 32,182,52
<b>(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Período</b>	<b>\$ 53,848,81</b>	<b>\$ 33,460,74</b>
<b>CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta	\$ 9,329,07	P\$ 20,644,48
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización	\$ -	\$ -
<b>Cambios en Activos y Pasivos de Operación</b>		
(-) Variación CxC Comerciales	\$ 0,01	P\$ -7,343,10
(-) Variación Otras CxC	\$ 11,974,97	P\$ 38,465,71
(-) Variación Anticipo a Proveedores	\$ -	\$ -
(-) Variación Inventarios	\$ -	\$ -
(-) Variación Otros Activos Corrientes	\$ -	\$ -
(+) Variación CxP Comerciales	\$ 3,906,17	P\$ -47,592,52
(+) Variación Otras CxP	\$ -242,07	P\$ -2,396,35
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de</b>	<b>\$ 24,968,15</b>	<b>\$ 1,778,22</b>
Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación	\$ -	\$ -

  
**Kleber Aviles Castro**  
**Representante Legal**

  
**Rosa Cortez Cercado**  
**Contador General**

**Supervip S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre de 2018 y 2017**

**1. Actividad**

Supervip S.A., fue constituida en Guayaquil en Julio del 2004. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**2. Políticas Contables Significativas**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. La aplicación de las NIIF, con relación a las normas locales, supone cambios en las políticas contables, uso de un nuevo estado financiero, el de resultado integral y el mejoramiento de información reveladora en notas a los estados financieros. Algunas reclasificaciones al estado de situación financiera fueron efectuadas para lograr una apropiada presentación como es el caso del gasto de participación de trabajadores que fue incluido como gasto de operación y la compensación y separación de activos y pasivos por impuestos corrientes.

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren 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. La Administración justifica que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros, se presenta a continuación:

**2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros adjuntos, comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 31 de diciembre del 2017, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 comparados con el año anterior. Estos estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes.

**2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en instituciones bancarias locales y depósitos a plazo, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

**2.4 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar**

Se registran a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la

probabilidad de la recuperación de estas cuentas.

## **2.5 Propiedades**

Incluye terreno, el cual se registra al costo revalorizado. El costo comprende su precio de adquisición más la revalorización efectuada de acuerdo con el valor del avalúo municipal. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y su puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en resultados del año en el periodo en que se producen.

## **2.6 Deterioro del valor de los activos**

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia o no de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

## **2.7 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar**

Se registran al valor razonable.

## **2.8 Impuestos**

De conformidad con las normas internacionales de información financiera NIIF el gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- a) El impuesto corriente se basa en la utilidad gravable que es la tributaria registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o gastos deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2018, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

## **2.9 Provisiones**

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones.

## **2.10 Beneficios a empleados**

- a) Las obligaciones por beneficios definidos OBD (jubilación patronal) y bonificación por desahucio, según las normas internacionales de información financiera, deben ser determinadas utilizando el método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado con valores actuariales realizados al final de cada periodo. Estas ganancias o pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año o en otro resultado integral en los casos que apliquen. La entidad de la compañía no

reconoció provisión alguna por este concepto debido a que no tiene trabajadores en relación de dependencia.

- b) La participación de trabajadores está constituida de conformidad con disposiciones legales a la tasa del 15%.

### **2.11 Reconocimiento de ingresos por venta de servicios**

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de servicios se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la prestación del servicio de arrendamiento; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

### **2.12 Reconocimiento de costos y gastos**

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

### **2.13 Compensación de saldos y transacciones**

Las normas internacionales de información financiera NIIF no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

## **3. Estimaciones y Juicios Contables**

Los estados financieros preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF, requieren 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. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes. La siguiente estimación y juicio crítico se presenta a continuación:

**Deterioro de activos.** A la fecha de cierre de cada periodo, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de pérdida por deterioro. En caso de identificarse un deterioro se reconoce la provisión con cargo a resultados del periodo. Durante el 2018 no se identificaron pérdidas por deterioro.

## **4. Efectivo**

Representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales, sin intereses. El efectivo representa fondos de libre disposición a favor de la entidad.



renta del 24% año 2011, 23% año 2012 y 22% a partir del año 2013.

- Reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior aplicando la tarifa antes indicada.

## **9. Patrimonio**

**Capital pagado.** Está representado por de 1,000 acciones ordinarias y nominativas de US 1,00 de valor nominal unitario. Las acciones de la compañía no se cotizan en Bolsa.

**Reserva legal.** Representa incrementos patrimoniales producto de principalmente de revalorizaciones. Estas reservas no están disponibles para el pago de dividendo, pero si para aumento de capital

## **10. Transacciones con Parte Relacionada**

La compañía no ha celebrado transacciones con partes relacionadas, excepto por la revelada en el cuerpo del balance.

## **11. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa**

Entre el 31 de diciembre de 2018 y el 20 de mayo 2019, fecha de emisión de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **12. Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, fueron aprobados por la Administración y junta general de accionistas el 20 de Mayo 2019.