

**DENEGSA S A**

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

# DENEGSA S. A

## BALANCE GENERAL

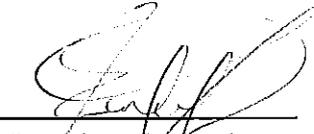
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.018 Y 2.017

(Expresado en dólares)

		<u>Diciembre 31</u>	
		<u>20018</u>	<u>2017</u>
<b><u>ACTIVO</u></b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	(NOTA 4)	185,32	185,31
Cuentas por Cobrar Clientes	(NOTA 5)	9.900,01	3.300,00
Cuentas Fiscales por Cobrar	(NOTA 6)	834,61	180,27
<b>Total del Activo Corriente</b>		<b>10.919,94</b>	<b>3.665,58</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>			
Total Propiedad Planta y Equipo	(NOTA 7)	695.575,78	695.575,78
Otras Cuentas por Cobrar	(NOTA 8)	100.000,00	100.000,00
<b>Total del Activo No Corriente</b>		<b>795.575,78</b>	<b>795.575,78</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>		<b>806.495,72</b>	<b>799.241,36</b>
		<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	
		<b><u>Diciembre 31</u></b>	
		<b><u>20018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Proveedores por Pagar	(NOTA 9)	9.791,10	-
Cuentas Fiscales por Pagar	(NOTA 10)	90,87	77,91
Impuesto a la Renta por Pagar	(NOTA 15)	86,46	12,76
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b>9.968,43</b>	<b>90,67</b>
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>			
Cuentas por Pagar Relacionadas	(NOTA 11)	646,88	3.529,68
Otros Pasivos No Corrientes	(NOTA 12)	528.200,00	528.200,00
<b>Total del Pasivo No Corriente</b>		<b>528.846,88</b>	<b>531.729,68</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO</b>		<b>538.815,31</b>	<b>531.820,35</b>
<b>TOTAL DEL PATRIMONIO (Vease estado adjunto)</b>		<b>267.680,41</b>	<b>267.421,01</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>806.495,72</b>	<b>799.241,36</b>

Véanse las Notas que acompañan a los Estados Financieros

  
Sr. Martha Leon Fajardo  
Gerente General

  
Ing. Alexandra Cambo  
Contadora

# DENEGSA S. A

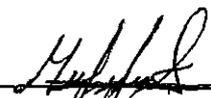
## ESTADO DE RESULTADOS

Por los ejercicios del 01 de enero al 31 de diciembre de 2.018 y 2017

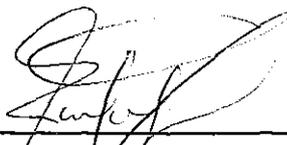
(Expresado en dólares)

	<u>Diciembre 31</u>	
	2018	2017
Ingresos	12.448,77	9.000,00
<b>Total Ingresos</b>	<u>12.448,77</u>	<u>9.000,00</u>
Mano de Obra y Costos Indirectos	0,00	6.000,00
<b>Total Costo de Ventas</b>	<u>0,00</u>	<u>6.000,00</u>
<b>UTILIDAD BRUTA</b>	<b>12.448,77</b>	<b>3.000,00</b>
<b><u>GASTOS OPERACIONALES</u></b>		
Gastos Administrativos	12.102,91	2.942,01
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<u>12.102,91</u>	<u>2.942,01</u>
Gastos Financieros	0,00	0,00
<b>UTILIDAD/(PERDIDA) NETA</b>	<b>345,86</b>	<b>57,99</b>
15% Participación a trabajadores	0,00	0,00
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>345,86</b>	<b>57,99</b>
Impuesto a la Renta	86,46	12,76
<b>UTILIDAD/(PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b><u>259,40</u></b>	<b><u>45,23</u></b>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros



Sra. Martha Leon Fajardo  
Gerente General



Ing. Alexandra Cambo  
Contadora

# DENEGSA S. A

## ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.018 Y 2.017 (Expresado en dólares)

	CAPITAL PAGADO		SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	UTILIDADES AÑOS ANTERIORES		UTILIDAD/(PERDIDA) DEL EJERCICIO	SALDO FINAL
<b>SALDO AL 1 DE ENERO 2017</b>	<b>100.000,00</b>		-	-	-	-	<b>100.000,00</b>
Utilidad del Ejercicio 2017					45,23	45,23	45,23
Otros Resultados Integrales			167.375,78				167.375,78
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE 2017</b>	<b>100.000,00</b>		<b>167.375,78</b>	-	<b>45,23</b>		<b>267.421,01</b>
Registro Utilidad 2017				45,23	-	45,23	-
Utilidad del Ejercicio 2018					259,40	259,40	259,40
<b>SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018</b>	<b>100.000,00</b>		<b>167.375,78</b>	<b>45,23</b>		<b>259,40</b>	<b>267.680,41</b>

Véans e las notas que acompañan a los Estados Financieros

  
Sr. Martha Leon Fajardo  
Gerente General

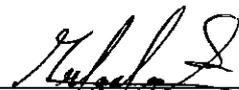
  
Ing. Alexandra Cambo  
Contadora

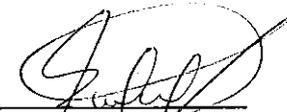
**DENEGSA S. A**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.018 y 2,017**  
**(Expresado en dólares)**

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>		
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	5.848,76	105.700,00
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>		
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-	6.000,00
Otros pagos por actividades de operación	- 12.102,91	- 2.942,01
Impuestos a las ganancias pagados	- 86,46	- 12,76
Otras entradas (salidas) de efectivo	6.340,62	528.110,40
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>0,01</b>	<b>624.855,63</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSION</b>		
Desembolsos en compra de activos fijos	-	695.575,78
Otras salidas de efectivo	-	100.000,00
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION</b>	<b>-</b>	<b>- 795.575,78</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Otras entradas de efectivo	-	170.905,46
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>-</b>	<b>170.905,46</b>
Aumento (disminución) de efectivo	0,01	185,31
Saldo inicial de efectivo	185,31	-
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>185,32</b>	<b>185,31</b>

	<u>2.018</u>	<u>2.017</u>
<b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>	<b>345,86</b>	<b>57,99</b>
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD/( PERDIDA) CON EL EFECTIVO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		
Provisión 25% Impuesto a la Renta	- 86,46	- 12,76
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO</b>	<b>- 86,46</b>	<b>- 12,76</b>
<b>CAMBIOS NETOS EN PASIVOS Y ACTIVOS OPERATIVOS</b>		
Cuentas por cobrar clientes	- 6.600,01	96.700,00
Cuentas por cobrar Otros	- 654,34	- 180,27
Disminución en Otros Activos	-	528.200,00
Incremento en Otras Cuentas por Pagar	9.877,76	90,67
Disminución en Cuentas Relacionadas por Pagar	- 2.882,80	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>- 259,39</b>	<b>624.810,40</b>
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>		

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

  
 Sra. Martha Leon Fajardo  
 Gerente General

  
 Ing. Alexandra Carbo  
 Contadora

**DENEGSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**1. DESCRIPCION DEL NEGOCIO**

La Compañía fue constituida mediante escritura pública celebrada el 20 de diciembre de 2005, inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 12 de enero de 2005 con un capital inicial de \$ 800,00 (ochocientos dólares). Mediante Junta General de Accionistas celebrada el 31 de diciembre de 2014 resuelve aumentar su Capital hasta la suma de \$ 100.000,00 (cien mil dólares) Se realiza la escritura pública de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos Sociales el 16 de abril de 2015, inscrita en el Registro Mercantil del cantón Guayaquil el 17 de abril de 2015. A la fecha de este informe la Compañía se encuentra en Liquidación de pleno derecho inscrita en el Registro Mercantil Entre muchas actividades que está permitido efectuar, la Compañía se dedicará a:

- Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles propios o arrendados, como edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos, incluye el alquiler de casas y apartamentos

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1. Declaración de Cumplimiento.** - Los estados financieros de DENEGSA S. A., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) a partir del 1 de enero de 2012.

A continuación, se resumen las principales prácticas contables seguidas por la

Compañía en la preparación de sus estados financieros:

- 2.2. **Bases de Preparación.** - Los estados financieros de DENECSA S.A. han sido preparados sobre la base del costo histórico.
- 2.3. **Efectivo y equivalentes de efectivo.** - A menos que se indique lo contrario, las cifras financieras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses e Incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.
- 2.4. **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por pagar.** - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Al inicio, las cuentas por cobrar deberán ser registradas al costo de adquisición; en esta cuenta se incluyen principalmente: clientes, empleados, partes relacionadas y anticipo a proveedores.
- 2.5. **Activos por impuestos corrientes.** - Estos importes son registrados al costo y no estarán sujetos a ajuste en su reconocimiento posterior, debido a que no tienen ningún efecto de modificación en su valor al ser liquidadas a su costo corriente al momento de liquidar el impuesto al valor agregado o impuesto a la renta.
- 2.6. **Inventarios**

Los inventarios se valorizan al costo o el valor neto de realización, el que sea menor. El costo se determina por el método del costo promedio, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo específico, e incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios, los costos de producción o conversión y otros incurridos para llevar el inventario a su localización y condición actual. El valor neto de realización es el precio de venta estimado

en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta. El importe de cualquier rebaja de valor de los inventarios, hasta alcanzar su valor neto de realización, se reconoce en el ejercicio en el cual ocurre la pérdida y se refleja en el estado de situación financiera como una disminución de las respectivas partidas de inventario.

La NIC 2 Inventarios, en su alcance no incluye su aplicación las obras en curso, resultantes de contratos de construcción, incluyendo los contratos de servicios directamente relacionados, sin embargo, la NIC 11, Contratos de Construcción y la CINIIF 15, Acuerdos para la Construcción, determinan claramente el registro adecuado y el momento de reconocimiento de los ingresos, el mismo que amplía en sus numerales 16 al 19:

**El acuerdo es de venta de bienes**

16.- Si se requiere que la entidad proporcione servicios junto con los materiales de construcción para llevar a cabo su obligación contractual de entregar el inmueble al comprador, el acuerdo será de venta de bienes, y se aplicarán los criterios de reconocimiento de ingresos ordinarios establecidos en el párrafo 14 de NIC 18.

17.- La entidad puede transferir al comprador el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad de la obra en curso en su estado actual, como construcción en curso. En este caso, si todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18 se cumplieren de forma continua a medida que la construcción se realiza, la entidad reconocerá los ingresos ordinarios por referencia al grado de terminación, utilizando el método del porcentaje de realización. Los requerimientos de la NIC 11 son, por lo general, aplicables al reconocimiento de los ingresos ordinarios y gastos asociados con esta transacción.

18.- La entidad puede transferir al comprador el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad en el inmueble de forma total en un único momento (por ejemplo, en el momento de la realización, en, o después de la entrega). En este caso, la entidad reconocerá los ingresos ordinarios sólo cuando se satisfagan todos los criterios del párrafo 14 de la NIC 18.

19.- Cuando se requiera que la entidad realice trabajos posteriores en el

inmueble ya entregado al comprador, ésta reconocerá un pasivo y un gasto, como establece el párrafo 19 de la NIC 18. El pasivo se valorará según lo dispuesto en la NIC 37. Cuando se requiera que la entidad entregue posteriormente bienes o servicios que sean identificables de forma separada del inmueble ya entregado al comprador, ésta habría de identificar los bienes o servicios pendientes como un componente separado de la venta, como señala el párrafo 8 de esta Interpretación.

La NIC 18 en el párrafo 14 Venta de Bienes, especifica:

**Venta de bienes**

14.- Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos y registrados en los estados financieros cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- (a) la entidad ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- (b) la entidad no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- (c) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- (d) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- (e) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**2.7. Propiedades y equipos**

Propiedades, planta y equipo se presentan al costo neto de depreciación acumulada, excepto para el caso de ciertos activos que, de acuerdo con la opción permitida por la NIIF 1, han sido valuados a su valor razonable al 1 de enero de 2010 (fecha de transición).

**2.7.1. *Medición en el momento del reconocimiento:*** Las propiedades y

equipos son registrados al costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

**2.7.2. *Medición posterior al reconocimiento modelo del costo:*** Después del reconocimiento inicial, las instalaciones fijas, mejoras en locales concesionados, herramientas, muebles y enseres, equipos de oficina y equipos de computación son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Los desembolsos incurridos después que un activo fijo ha sido puesto en uso, denominados principalmente mantenimientos mayores, se capitalizan como costo adicional del activo únicamente cuando pueden ser medidos confiablemente y es probable que tales desembolsos resulten en beneficios económicos futuros. Estos desembolsos serán amortizados en línea recta hasta la fecha del siguiente mantenimiento mayor. Los desembolsos para mantenimiento y reparaciones se reconocen como gasto del ejercicio en el que son incurridos.

Las partes y repuestos importantes que la Compañía espera utilizar durante más de un período y que están vinculados a un elemento de propiedades, planta y equipo, son reconocidos como tal en el momento de su adquisición.

Las ganancias o pérdidas resultantes de la venta o retiro de una partida de propiedades, planta y equipo se determinan como la

diferencia entre el producto de la venta y el valor en libros del activo, las cuales son reconocidas en la ganancia o pérdida del período en el momento en que la venta se considera realizada.

Los trabajos en curso representan activos en construcción y se registran al costo. El costo de estos activos en proceso incluye honorarios profesionales y, para activos que califican, costos por préstamos obtenidos. Tales activos son posteriormente reclasificados a su categoría de propiedades, planta y equipos una vez concluido el proceso de construcción o adquisición, y los mismos están listos para su uso previsto. Estos activos son depreciados a partir de ese momento de manera similar al resto de las propiedades.

La depreciación de determinados activos se calcula con base en el método de línea recta sobre la vida útil restante estimada por la Compañía y para el caso de los activos presentados a valor razonable en base a la vida útil determinada por los tasadores independientes.

La depreciación se determina siguiendo el método de línea recta en base a la vida útil estimada de los activos, representada por tasas de depreciación equivalentes. La depreciación anual se reconoce como gasto o costo de otro activo, y se calcula considerando las siguientes vidas útiles estimadas para los diversos rubros:

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo</u>	<u>Vida Útil</u>
Muebles y Equipos de Oficina	10 años
Maquinaria y equipo	10 años
Equipo de Cómputo	3 años
Vehículos	5 años

**2.8. Cuentas por Pagar.** - Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables,

que no cotizan en un mercado activo. Al inicio, las cuentas por pagar deberán ser registradas al costo de adquisición; después del reconocimiento inicial, se deberán medir a su valor razonable.

- 2.9. Deterioro del valor de los activos tangibles**- Al final de cada período, DENECSA S.A., evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

- 2.10. Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.10.1. *Impuesto 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 imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

**2.10.2. *Impuestos diferidos*** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables

futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

**2.10.3. Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.11. Provisiones.** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía 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.

**2.12. Beneficios a empleados**

- ***Beneficios Definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio*** -El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al

final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen en los resultados del año en la cuenta otro resultado integral.

- **Participación a trabajadores.** - *La Compañía reconoce un pasivo y un gasto* por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales

**2.13. Reconocimiento de ingresos.** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe del valor en el momento de la venta cuando se haya realizado la transferencia de dominio del inmueble.

Se reconocen cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.14. Costos y Gastos.** - Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y 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.

**2.15. Compensación.** - No podrán ser compensados activos con pasivos, ni ingresos con gastos, salvo que la compensación sea requerida o está sustentada por alguna sección de la NIIF para PYMES.

**2.16. Activos financieros.**- Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, 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.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y 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.

**2.16.1. *Préstamos y Cuentas por cobrar.*** - Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.4.

**2.16.2. *Baja en cuentas de un activo financiero.*** - La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

**2.16.3. Deterioro de activos financieros al costo amortizado.** - Los activos financieros que se miden al costo amortizado, incluyendo los arrendamientos financieros por cobrar, son probados por deterioro al final de cada período. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para un préstamo medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros del flujo de efectivo estimado futuro, reflejando el efecto del colateral y las garantías, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

### **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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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:

**3.1 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.

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

**3.2 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 Nota 2.7.2

**3.3 Impuesto a la renta corriente** - La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía busca asesoría profesional en materia tributaria antes de alguna decisión sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Administración considere que sus estimaciones son prudentes y apropiadas, pueden surgir diferencias de

interpretación con la administración tributaria que pudieran afectar los cargos impuestos en el futuro.

**3.4 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### **4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Un resumen del efectivo y equivalente de efectivo es como sigue:

##### **EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO**

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caja Obras	185,32	185,31
<b>Total Efectivo</b>	<b>185,32</b>	<b>185,31</b>
<b>Total Efectivo y Equivalente de Efectivo</b>	<b>185,32</b>	<b>185,31</b>

#### **5. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

Corresponde al saldo pendiente de cobro al 31 de diciembre de 2018:

##### **CUENTAS POR COBRAR CLIENTES**

	<b>Diciembre 31,</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
CxC Edme S.A. Ventas	9.900,01	3.300,00
<b>Total Cuentas por cobrar Clientes</b>	<b>9.900,01</b>	<b>3.300,00</b>

## 6. CUENTAS FISCALES POR COBRAR

Corresponde al saldo pendiente por retenciones que nos realizaron al 31 de diciembre de 2018:

### CUENTAS FISCALES POR COBRAR

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Retenciones En La Fuente Renta	248,98	180,00
CT en compras acumuladas (615)	17,99	0,27
CT en compras acumuladas (617)	402,14	
CT años anteriores	165,50	
<b>Total cuentas tributarias IVA Renta</b>	<b>834,61</b>	<b>180,27</b>

## 7. ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES

Corresponden activos fijos no depreciables de propiedad de la Compañía, al 31 de diciembre de 2018:

### ACTIVOS FIJOS NO DEPRECIABLES

	2017	ADICIONES	BAJAS	2018
TERRENOS	528.200,00		-	528.200,00
REVALORIZACION TERRENO	167.375,78		-	167.375,78
<b>TOTAL ACTIVO FIJO NO DEPRECIABLE</b>	<b>695.575,78</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>695.575,78</b>

Corresponde el valor del terreno de una superficie de 350.000 m2. Este terreno fue valorado por un perito evaluador en el año 2017 quien determinó que su precio de realización debe ser de USD 695.557,78 lo que ocasionó una revaluación a partir de ese año de USD 167.375,78.

## 8. CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Corresponde al valor del aporte de los Accionistas para la conformación de la Compañía al 31 de diciembre de 2018:

## CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Accionista		
Cxc Accionistas	100.000,00	100.000,00
<b>Total CXC Relacionadas</b>	<b>100.000,00</b>	<b>100.000,00</b>

## 9. PROVEEDORES POR PAGAR

Los saldos de Proveedores de bienes y servicios por Pagar al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

### PROVEEDORES POR PAGAR

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Proveedores por Pagar	9.791,10	0,00
<b>Total Otras Cuentas por Pagar</b>	<b>9.791,10</b>	<b>0,00</b>

## 10. CUENTAS FISCALES POR PAGAR

Los saldos de Cuentas Fiscales por Pagar al 31 de diciembre de 2018, es como sigue:

### CUENTAS FISCALES POR PAGAR

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Impuestos SRI 103 por pagar	37,30	35,20
Impuestos SRI 104 por pagar	53,57	42,71
<b>Total Otras Cuentas por Pagar</b>	<b>90,87</b>	<b>77,91</b>

## 11. PARTES RELACIONADAS

Los saldos por pagar y por cobrar a partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018 son:

### CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Cxp Accionistas Ayala Genesis C/P	646,88	-
Cxp Accionistas Ayala Henry L/P	-	3.529,68
<b>Total Cuentas por pagar Relacionados</b>	<b>646,88</b>	<b>3.529,68</b>

Al 31 de diciembre del 2017, esta cuenta incluye los valores que los accionistas y partes relacionadas han concedido préstamos para cubrir necesidades de capital de trabajo y para cubrir con las operaciones de la Compañía.

Los saldos por pagar a entidades relacionadas no tienen vencimiento, no generan intereses y no tienen garantías específicas.

## 12. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Los saldos por pagar a otros no relacionados al 31 de diciembre de 2018 son:

### OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

	Diciembre 31,	
	2018	2017
Cxp Alvaro Fernandez L/P	528.200,00	528.200,00
<b>Total Otros Pasivos No Corrientes</b>	<b>528.200,00</b>	<b>528.200,00</b>

Es la deuda que se tiene con el Sr. Álvaro Fernández para la compra del terreno

## 13. PROVISIÓN PARA JUBILACIÓN PATRONAL Y DESAHUCIO

El Código de Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por

parte de los empleadores de reconocer jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 25 años de servicio en una misma compañía. Además, dicho código establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La Compañía no realizó Estudio Actuarial ya que no existen empleados que colaboren en la empresa

#### 14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018, el capital suscrito de la Compañía está conformado por cien mil acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00, cada una, distribuidas de la siguiente forma:

Nombre del Accionista	No. De Acciones	Valor Nominal	Valor de Participación	% Participación
Ayala Avellan Genesis Gabriela	125	\$ 1,00	\$ 125,00	0,13%
Ayala Espinosa Henry	59.875	\$ 1,00	\$ 59.875,00	59,88%
Flores Jaime Gustavo	120	\$ 1,00	\$ 120,00	0,12%
Intriago Gary	100	\$ 1,00	\$ 100,00	0,10%
Bayas Uriarte Diego	39.780	\$ 1,00	\$ 39.780,00	39,78%
<b>TOTAL</b>	<b>100.000</b>		<b>\$ 100.000,00</b>	<b>100%</b>

**Resultados Años Anteriores.** - Los Resultados de Años Anteriores corresponden a Pérdidas y Utilidades Acumuladas desde el año 2005 que es cuando empezó a funcionar la Compañía.

De acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV Depuración de los Ingresos, en el artículo 25 Gastos generales deducibles, del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno: “Las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria de ejercicios anteriores. Su amortización se efectuará dentro de los cinco períodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio.”.

## 15. IMPUESTO A LA RENTA

### a. Tasa de impuesto

La tasa del impuesto a la renta vigente para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, es del 25% de la utilidad tributable y del 15% sobre las utilidades reinvertidas, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. Al 31 de diciembre de 2018 se determina un impuesto a la renta a pagar de \$ 86.46

### b. Revisión de impuestos

Las declaraciones de impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por parte de las autoridades tributarias desde la fecha de su constitución.

### **Aspectos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado**

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios, la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

### **Instructivo Para La Prevención De Los Delitos De Lavado De Activos Y Financiamiento Del Terrorismo**

La Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del

Financiamiento de Delitos establece que la Unidad de Análisis Financiero (UAF) es la dependencia competente para receptor toda clase de información y reportes relacionados con los delitos de lavado de activos y del financiamiento de delitos. en su reforma No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014 y publicado en el Registro Oficial N° 283 del Lunes 7 de julio de 2014, expide EL INSTRUCTIVO PARA LA PREVENCIÓN DE LOS DELITOS DE LAVADO

DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO DE LOS SUJETOS OBLIGADOS (PERSONAS JURÍDICAS) A INFORMAR A LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO (UAF). En una de las partes más importantes establece:

**CAPITULO VI**

**DE LOS REPORTE A SER REMITIDOS A LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO (UAF)**

**Art. 11.-** *Los sujetos obligados, a informar deberán presentar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), los siguientes tipos de reporte:*

*a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROI), o de tentativas de operaciones y transacciones económicas inusuales e injustificadas. Para tal efecto, se deberá adjuntar todos los sustentos del caso. El reporte de tentativas se deberá realizar sólo cuando se tuviere constancia material del intento del hecho.*

*b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días. (RESU)*

*c) Reporte de operaciones y transacciones individuales propias nacionales e internacionales, cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas.*

El artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, prescribe: *"En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras";*

La Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 del 26 de mayo de 2015 determina e instruye a Los Auditores Externos que debe incluir en su informe una opinión sobre:

**Artículo Primero.-** *Disponer que las auditorías externas contempladas en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante*

*Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, y el artículo 37, Sección VIII Definición, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores, cumplan al menos con los siguientes procedimientos:*

*1) Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.*

*2) Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.*

*3) En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y fu oficial de cumplimiento único.*

*4) Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/ o Directorio.*

*5) Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:*

*a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.*

*b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.*

*c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.*

*d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento*

*de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.*

- 6) *Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital*
- 7) *Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.*

La opinión por este motivo está adjunta a la Opinión de los Auditores Externos

## **16. PARTICIPACIÓN DE UTILIDADES DE TRABAJADORES**

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores. En el año 2018 no existe una provisión por este concepto. La compañía no tiene empleados en su nómina

## **17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

### **Gestión de riesgos 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 organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la

Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**I. 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 solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías o personas que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

**II. Riesgo de liquidez**

La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuados de los socios, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

**III. Riesgo de capital**

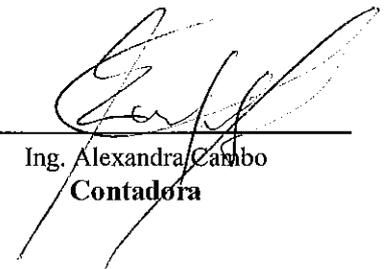
La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

**18. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación del presente informe diciembre 11 de 2019, no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.



Sra. Martha Leon Fajardo  
Gerente General



Ing. Alexandra Cambo  
Contadora