
INFORME DE
AUDITORÍA DE
ESTADOS
FINANCIEROS
POR EL AÑO
TERMINADO EL 31
DE DICIEMBRE
DEL 2018

INMOBILIARIA
MARIA DE LOURDES
FROMENT
ROMOLEROUX S.A.

Mayo 20, 2019

INMOBILIARIA MARIA DE LOURDES FROMENT ROMOLEROUX S.A.

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

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe del Auditor Independiente	1 – 3
Estado de situación financiera	4 – 5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujos de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9 – 24

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
ISD	Impuesto salida de divisa
US\$	U.S. dólares
PYMES	Pequeñas y medianas empresas

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas
de Inmobiliaria María De Lourdes Froment Romoleroux S. A.

Opinión

He auditado los estados financieros de Inmobiliaria María De Lourdes Froment Romoleroux S. A. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Inmobiliaria María De Lourdes Froment Romoleroux S. A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo a estas normas se describe más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy independiente de Inmobiliaria María De Lourdes Froment Romoleroux S. A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración y Accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los

asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

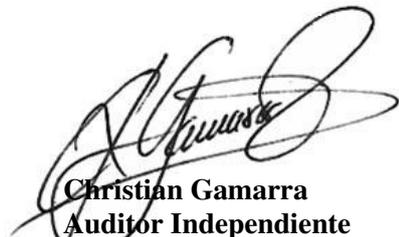
Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

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

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifique y evalúe los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llamé la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunique a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Christian Gamarra
Auditor Independiente
SC RNAE 850

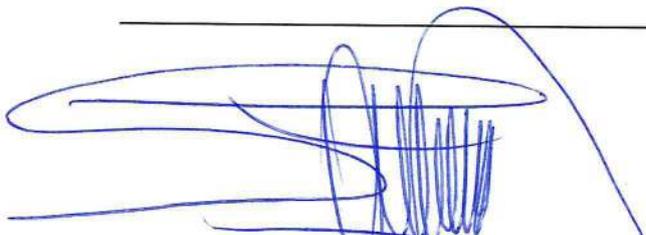
Guayaquil, mayo 20, 2019

INMOBILIARIA MARIA DE LOURDES FROMENT ROMOLEROUX S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	3	2,205	40,505
Cuentas por cobrar	4	46,649	36,092
Impuestos corrientes	8	<u>1,615</u>	<u>4,954</u>
Total activos corrientes		<u>50,469</u>	<u>81,551</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades y equipos	5	443,224	468,765
Activos por Impuesto Diferido		<u>627</u>	
Total activos no Corrientes		<u>443,851</u>	<u>468,765</u>
TOTAL		<u>494,320</u>	<u>550,316</u>

Ver notas a los estados financieros



Francisco Samaniego Froment
Gerente General

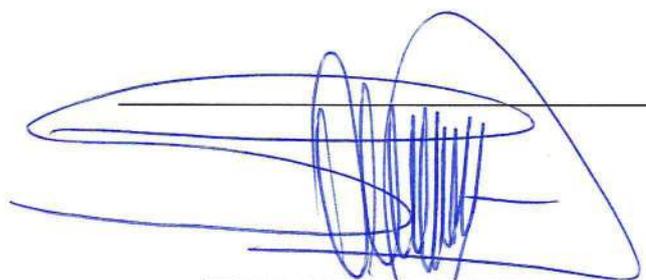


Elizabeth Aguirre Erazo
Contadora

INMOBILIARIA MARIA DE LOURDES FROMENT ROMOLEROUX S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		(en U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	6	37,686	93,363
Cuentas por pagar	7	52,045	42,966
Impuestos	8	4,575	7,560
Obligaciones acumuladas	10	<u>17,473</u>	<u>16,869</u>
Total pasivos corrientes		<u>111,779</u>	<u>160,758</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	6	128,574	166,261
Cuentas por pagar	7	149,303	136,667
Beneficios definidos		<u>14,924</u>	
Total pasivos no corrientes		<u>292,801</u>	<u>302,928</u>
Total pasivos		<u>404,580</u>	<u>463,686</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	13	800	800
Aporte para futura capitalizaciones		40,250	40,250
Reserva legal		15	15
Resultados acumulados		<u>48,675</u>	<u>45,565</u>
Total patrimonio		<u>89,740</u>	<u>86,630</u>
TOTAL		<u>494,320</u>	<u>550,316</u>



Francisco Samaniego Froment
Gerente General



Elizabeth Aguirre Erazo
Contadora

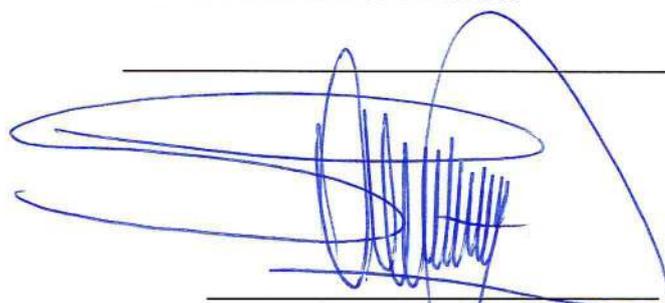


INMOBILIARIA MARIA DE LOURDES FROMENT ROMOLEROUX S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u> <u>(en U. S. dólares)</u>	<u>2017</u>
INGRESOS		153,775	122,421
GASTOS:			
Gastos de empleados	14	(79,722)	(79,710)
Depreciación, nota 5		(25,541)	(15,508)
Costos Financieros		(20,968)	(7,542)
Gastos por beneficios definidos		(14,925)	
Servicios básicos		(2,185)	(1,674)
Seguros		(1,351)	(1,430)
Otros		<u>(1,490)</u>	<u>(3,708)</u>
Total gastos		<u>(146,182)</u>	<u>(109,572)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		7,593	12,849
<i>Impuesto a la renta</i>	8		
Corriente		(5,110)	(3,175)
Diferido		<u>627</u>	
Total		<u>(4,483)</u>	<u>(3,175)</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>3,110</u>	<u>9,674</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
<i>Partida que no se reclasificará posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		<u> </u>	<u> </u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>3,110</u>	<u>9,674</u>

Ver notas a los estados financieros


Francisco Samaniego Froment
Gerente General

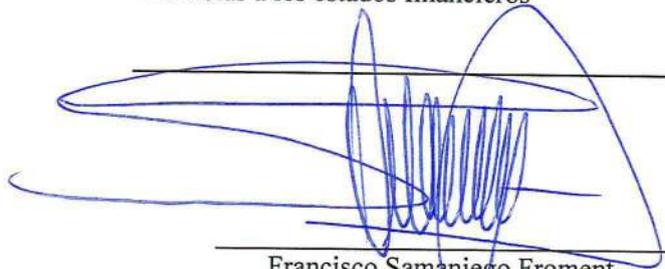

Elizabeth Aguirre Erazo
Contadora

INMOBILIARIA MARIA DE LOURDES FROMENT ROMOLEROUX S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Capital Social</u>	Aporte para futura capitalización	Reserva <u>legal</u> ...(en U.S. dólares)...	Resultados <u>acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2017	800	40,250	15	35,891	76,956
Utilidad del ejercicio	—	—	—	<u>9,674</u>	<u>9,674</u>
Diciembre 31, 2017	800	40,250	15	45,565	86,630
Otro resultado integral Utilidad del ejercicio	—	—	—	<u>3,110</u>	<u>3,110</u>
Diciembre 31, 2018	<u>800</u>	<u>40,250</u>	<u>15</u>	<u>48,675</u>	<u>89,740</u>

Ver notas a los estados financieros



Francisco Samaniego Froment
Gerente General



Elizabeth Aguirre Erazo
Contadora

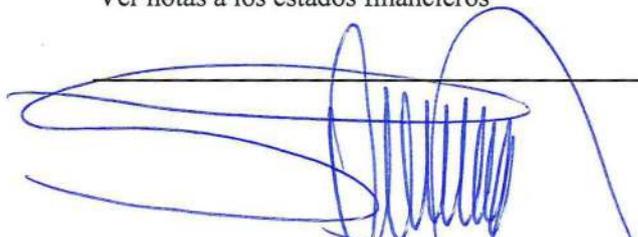


INMOBILIARIA MARIA DE LOURDES FROMENT ROMOLEROUX S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U. S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	139,246	135,851
Pagado a proveedores, compañías relacionadas, trabajadores y otros	(65,294)	(29,194)
Impuesto a la renta	(8,285)	(2,967)
Participación a trabajadores	<u>(2,267)</u>	<u>(2,020)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	<u>63,400</u>	<u>101,670</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades y equipos	_____	<u>(321,981)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Recibido de Accionistas	12,636	24,647
Nuevos financiamientos con Bancos		267,471
Pago de préstamos	<u>(114,336)</u>	<u>(33,155)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>(101,700)</u>	<u>258,963</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO: (Disminución) incremento durante el periodo	(38,300)	38,652
Saldos al comienzo del año	<u>40,505</u>	<u>1,853</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, NOTA 3	<u>2,205</u>	<u>40,505</u>

Ver notas a los estados financieros


Francisco Samaniego Froment
Gerente General


Elizabeth Aguirre Erazo
Contadora

INMOBILIARIA MARIA DE LOURDES FROMENT ROMOLEROUX S.A.

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

1. INFORMACION GENERAL

Inmobiliaria María de Lourdes Froment Romoleroux S.A. (“La Compañía”), es una compañía constituida en la República del Ecuador en agosto 16 del 2005, con domicilio en Guayaquil. El accionista principal, con una participación accionaria del 99%, es Maria Lourdes Froment Romo Leroux.

La Compañía se dedica principalmente al arrendamiento de bienes inmuebles, sin embargo ha sido constituida siendo su campo de acción la compra/venta, permuta, administración, explotación, corretaje, agenciamiento, construcción, mantenimiento, anticresis y bienes inmuebles propios o arrendados.

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

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

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

2.3 Bases de preparación

Los estados financieros de Inmobiliaria María de Lourdes Froment Romoleroux S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para PYMES.

Los estados financieros de Inmobiliaria María de Lourdes Froment Romoleroux S.A. han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las obligaciones por beneficios a empleados que son valorizadas en base a métodos actuariales, tal como se explica en las políticas contables incluidas más adelante. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.4 Efectivo y bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos, principalmente depósitos en cuentas bancarias, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

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

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

2.5.2 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

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

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Maquinarias y Equipos	10
Equipo de computación	3

2.5.3 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.6 Deterioro del valor de los activos tangibles

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Las pérdidas y reversiones por deterioro, de existir, se reconocen inmediatamente en resultados.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no se determinó deterioro de los activos tangibles.

2.7 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 imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

El gasto de impuesto a la renta es registrado en el resultado del año.

2.8 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.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.9 Beneficios a empleados

2.9.1 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.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

2.9.2 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.

2.10 Reconocimiento de ingresos - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Prestación de servicios - Se reconocen por referencia al estado de terminación del contrato. El ingreso por servicios de instalación y mantenimiento de equipos industriales de refrigeración y cámaras de frigorífico, es reconocido en el resultado en proporción al grado de realización de la transacción a la fecha del estado de situación financiera y cuando es probable que se reciban los beneficios económicos asociados con la transacción y los costos incurridos. El grado de realización es evaluado de acuerdo con un análisis del trabajo llevado a cabo.

2.11 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.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.13 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados. Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en efectivo y bancos y cuentas por cobrar. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.13.1 Cuentas por cobrar - Las 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.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El período de crédito promedio sobre las ventas es de 60 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar se presentan a su valor razonable y de acuerdo a su valor de realización.

2.13.2 Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran 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.

2.14 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.14.1 Préstamos - Representan pasivos financieros con institución financiera locales que se reconocen inicialmente al costo, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos están medidos y se registran subsecuentemente en su totalidad a su

costo amortizado, y se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera, y que se clasifica como pasivo no corriente.

2.14.2 Cuentas por pagar - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican como pasivos corrientes. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

2.14.3 Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

2.15 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual - Durante el año en curso, hubo modificaciones a las NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente.

2.16 Estimaciones y juicios contables críticos - La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para 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. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja		37,013
Bancos	<u>2,205</u>	<u>3,492</u>
Total	<u>2,205</u>	<u>40,505</u>

Al 31 de diciembre del 2018, bancos representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan interés.

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes	2,900	1,400
Relacionada, nota 14	41,086	25,606
Anticipos a proveedores	1,524	7,832
Empleados y otros	1,139	559
Otros	<u> </u>	<u>695</u>
Total	<u>46,649</u>	<u>36,092</u>

Al 31 de diciembre del 2018, cuentas por cobrar a relacionada corresponden a valores por cobrar a Magnolia Food por concepto de alquiler de locales comerciales.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	552,768	552,768
Depreciación acumulada	<u>(109,544)</u>	<u>(84,003)</u>
Total	<u>443,224</u>	<u>468,765</u>
<i>Clasificación:</i>		
Construcción en curso		34,468
Terreno	29,815	29,815
Edificios	409,898	400,504
Maquinarias y Equipos	<u>3,511</u>	<u>3,978</u>
Total	<u>443,224</u>	<u>468,765</u>

El movimiento del año de propiedades y equipos fue como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y Equipos</u>	<u>Construcción en curso</u>	<u>Total</u>
<i>Costo</i>					
Diciembre 31, 2017	29,815	483,393	5,092	34,468	552,768
Reclasificaciones	<u> </u>	<u>34,468</u>	<u> </u>	<u>(34,468)</u>	<u> </u>
Diciembre 31, 2018	<u>29,815</u>	<u>517,861</u>	<u>5,092</u>	<u> </u>	<u>552,768</u>

<i>Depreciación acumulada</i>	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Maquinarias y Equipos</u>	<u>Construcción en curso</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2017		(82,889)	(1,114)		(84,003)
Depreciación	_____	<u>(25,074)</u>	<u>(467)</u>	_____	<u>(25,541)</u>
Diciembre 31, 2018	=====	<u>(107,963)</u>	<u>(1,581)</u>	=====	<u>(109,544)</u>

Al 31 de diciembre de 2018, edificios representa principalmente 3 locales comerciales y un parqueo en el Edificio River Plaza, además de dos locales comerciales y una suit en Samborondón Plaza.

6. PRÉSTAMOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>No Garantizados – al costo amortizado:</i>		
Banco de Machala, préstamos con vencimiento en septiembre del 2022 e interés del 11.23% anual	166,260	199,908
Sobregiro Bancario	_____	<u>59,715</u>
Total	<u>166,260</u>	<u>259,623</u>
<i>Clasificación:</i>		
Corriente	37,686	93,363
No corriente	<u>128,574</u>	<u>166,261</u>
Total	<u>166,260</u>	<u>259,624</u>

Durante el año 2018, la Compañía reconoció gastos de interés de US\$ 20,806 por préstamos con instituciones financieras.

7. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Accionistas	149,303	136,667
Relacionadas, nota 14	43,768	35,022
Proveedores	1,321	4,406
Anticipos de clientes	3,700	1,250
IESS y otros	<u>3,256</u>	<u>2,287</u>
Total	<u>201,348</u>	<u>179,632</u>

<i>Clasificación:</i>		
Corriente	52,045	42,965
No corriente	<u>149,303</u>	<u>136,667</u>
Total	<u>201,348</u>	<u>179,632</u>

Al 31 de diciembre del 2018, proveedores, incluye principalmente compras de bienes con vencimientos promedio de 30 días y no devengan intereses.

8. IMPUESTOS

8.1 Activos y pasivos del año corriente

	... Diciembre 31...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario por retenciones en la fuente del impuesto a la renta	<u>1,615</u>	<u>4,954</u>
Total	<u>1,615</u>	<u>4,954</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Impuesto a la renta, nota 8.3		3,175
IVA por pagar	<u>4,575</u>	<u>4,385</u>
Total	<u>4,575</u>	<u>7,560</u>

8.2 *Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros al 31 de diciembre del 2018 y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	7,592	12,849
Gastos no deducibles (2)	<u>15,634</u>	<u>1,582</u>
Utilidad gravable	<u>23,226</u>	<u>14,432</u>
Impuesto a la renta causado 22% (1)	<u>5,110</u>	<u>3,175</u>
Anticipo de impuesto a la renta (3)	<u> </u>	<u> </u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

- (2) Gastos no deducibles incluye principalmente gastos de provisión por jubilación patronal por US\$10,737; y gasto por provisión por desahucio por US\$4,188.
- (3) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

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 y de acuerdo a las leyes tributarias del Ecuador., se encuentran abiertas para revisión desde el año 2014 al 2018, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal.

8.3 Movimiento de impuesto a la renta

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	3,175	2,967
Provisión, nota 8.2	4,711	3,175
<i>Compensación:</i>		
Retenciones en la fuente del año	<u>(4,947)</u>	<u>(4,256)</u>
Saldos al final del año	<u>4,711</u>	<u>3,175</u>

8.4 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia
- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.
- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en restructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

9. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	15,313	13,781
Participación a trabajadores	<u>2,160</u>	<u>3,087</u>
Total	<u>17,473</u>	<u>16,869</u>

10.1 Beneficios sociales – Al 31 de diciembre de 2018, representan valores provisionados por el derecho anual que tienen los trabajadores principalmente por vacaciones por US\$ 12,082 y décimo cuarto sueldo por US\$ 2,252, de acuerdo con lo estipulado en el Código de Trabajo.

10.2 Participación a trabajadores – El movimiento de la provisión para participación a trabajadores del año 2018 fue como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	3,087	2,840
Provisión	1,340	2,268
Pagos	<u>(2,267)</u>	<u>(2,021)</u>
Saldos al final del año	<u>2,160</u>	<u>3,087</u>

11. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	10,737	
Bonificación por desahucio	<u>4,188</u>	
Total	<u>14,925</u>	

11.1 Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos del valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	8,612
Costo de los servicios del período	1,460
Costo por intereses	665
Ganancia actuarial	
Beneficios Pagados	<u> </u>
Saldos al fin del año	<u>10,737</u>

11.2 Bonificación por desahucio - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos del valor presente de la obligación de desahucio fueron como sigue:

	<u>2018</u> (en U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	3,463
Costo de los servicios del período	462
Costo por intereses	263
Pérdida actuarial	
Pagos	<u> </u>
Saldos al fin del año	<u>4,188</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018, por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del trabajador y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de estos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de la obligación por beneficio definido son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Al 31 de diciembre del 2018, las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2018</u> %
Tasa de descuento	7.72
Tasa incremento salarial	1.50
Tasa de rotación	22.17

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 0.5% (mayor o menor), jubilación patronal disminuiría por US\$730 (aumentaría por US\$787) y desahucio disminuiría por US\$174 (aumentaría por US\$188).

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en un 0.5%, jubilación patronal aumentaría por US\$833 (disminuiría por US\$776) y desahucio aumentaría por US\$207 (disminuiría por US\$193).

Si la tasa de rotación (aumentan o disminuyen) la jubilación patronal disminuiría por US\$514 (aumentaría por US\$539) y desahucio aumentaría por US\$216 (disminuiría por US\$205).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficio definido, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros.

Es importante mencionar, que en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de la obligación por beneficio definido se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficio definido reconocido en el estado de situación financiera. No hicieron cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 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, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los accionistas 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.

12.2 Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones. La Compañía ha adoptado involucrarse con partes solventes, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los

incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo, en ciertos casos solicitan anticipos para realizar las transacciones comerciales.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por clientes distribuidos entre diversas industrias. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

12.3 Riesgo de liquidez - El riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables. La Administración de la Compañía es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y 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 facilidades financieras y monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales.

12.4 Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía posee obligaciones financieras que representan el 11.76 % del total de los activos.

12.5 Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 3	2,205	40,505
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>46,649</u>	<u>36,092</u>
Total	<u>48,854</u>	<u>76,597</u>
<i>Pasivos financieros:</i>		
Préstamos, nota 6	166,260	259,623
Cuentas por pagar, nota 7	<u>201,348</u>	<u>179,632</u>
Total	<u>367,608</u>	<u>439,255</u>

13. PATRIMONIO

13.1 Capital social

Al 31 de diciembre del 2018, está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00 todas ordinarias y nominativas. La composición accionaria es como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>% de participación</u>	<u>No. de acciones</u>	<u>Capital Social</u> (en U.S.\$)
Maria Lourdes Froment Romo Leroux	99	792	792
Rodrigo Samaniego Froment	<u>1</u>	<u>8</u>	<u>8</u>
Total	<u>100</u>	<u>800</u>	<u>800</u>

13.2 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. El saldo de esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

13.3 Resultados acumulados

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidades distribuibles	20,796	17,686
Resultados acumulados provenientes de la Revaluación de Propiedades, Plantas y Equipos	27,879	27,879
Otro resultado integral	<u> </u>	<u> </u>
Total	<u>48,675</u>	<u>45,565</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo a resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011, el saldo de esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

14. GASTOS DE EMPLEADOS

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	39,848	40,871
Beneficios sociales	19,944	19,947
Bonos y comisiones	12,332	10,380
Otros Beneficios	6,258	6,245
Participación a trabajadores	<u>1,340</u>	<u>2,267</u>
Total	<u>79,722</u>	<u>79,710</u>

15. SALDOS Y PRINCIPALES TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Magnolia Food Magnofood S.A.	<u>41,086</u>	<u>25,606</u>
Total	<u>41,086</u>	<u>25,606</u>

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por pagar:</i>		
Cafe Bombon's C.B. S.A.	38,795	35,022
Magnolia Food Magnofood S.A.	<u>4,973</u>	—
Total	<u>43,768</u>	<u>35,022</u>
Accionista	<u>149,303</u>	<u>136,667</u>

Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por cobrar corresponden principalmente a Arriendos y servicios.

Al 31 de diciembre del 2018, cuentas por cobrar y pagar con compañías relacionadas no están garantizadas, no generan intereses y no tienen fechas de vencimiento establecidas.

15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

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

16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 31 del 2019 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.