

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas explicativas a los estados financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores de

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

Quincuill: 3 de entre del año

Opinion

He audito los estados financieros de INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA que comprenden estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y el correspondiente estado de resultados en el patrimonio por el año terminado en esta fecha, así como notas explicativas de 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 situación financiera de INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA, al 31 de diciembre del 2017, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Mi auditoría ha efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros".

Considero que la evidencia de la auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoría.

Independencia

Soy independiente de INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y he cumplido con mi responsabilidad ética de acuerdo con estos requisitos.

La Compañía de continuo como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la entidad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de Administración de la entidad son los responsables de la supervisión del proceso de observancia de la información financiera de la compañía.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

Guzapil, 3 enero del 2019

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

Los objetivos de mi auditoría es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude u 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 siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplico un juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de mi auditoría:

1. Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
2. Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y su uso la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
3. Evalúo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración.
4. Concluyo sobre la adecuación de la utilización, por parte de la administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llamo la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
5. Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos correspondientes de un modo que logren su presentación razonable.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZU'ALVESA

Quincyúil, 3 cuerno del 2019

Comunico a los responsables de la administración de la compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Finalmente, proporciono a los responsables de la administración de la Compañía una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.



Carlos W. Flores Codrón
SC-RNAE-2 N.º. 313

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS Y PATRIMONIO	Solo	2017	2016
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar	16	138,131	202,582
Cuentas por pagar relacionadas	11	10,000	10,000
Otras cuentas por pagar	12	40,158	
Obligaciones con instituciones financieras	14	57,361	72,248
Beneficios a empleados		8,325	11,181
Total pasivos corrientes		253,975	296,011
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar relacionadas	18	256,183	495,282
Total pasivos corrientes		510,158	791,293
PATRIMONIO			
Capital	10	800	800
Aporte de socios			
Reserva legal		400	400
Otras Reservas	17	81,668	71,751
Pérdidas acumuladas		(107,503)	(107,503)
Adopción por prima o ex NIFs		144	(44)
Utilidad del Ejercicio		114,604	22,737
Total patrimonio		148,712	121,891
Total pasivos y patrimonio		658,870	913,184

Los datos explicativos anexos son parte integrante de los estados financieros.


ZURITA VELASCO TELIS ISRAEL
 Representante Legal


PIN SEUL
 Representante Legal

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	2017	2016
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	6,923	18,864
Impuestos por recuperar	7	39,549	27,333
Inventarios	8	581,373	648,933
Total activos corrientes		<u>627,845</u>	<u>695,130</u>
Activos no corrientes			
Propiedad, planta y equipo	9	61,076	74,325
Total activos no corrientes		<u>61,076</u>	<u>74,325</u>
Total activos		<u><u>688,921</u></u>	<u><u>769,455</u></u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



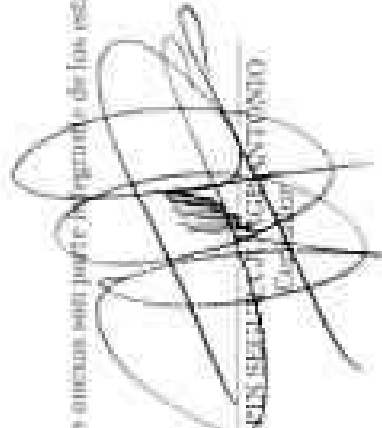
ZURITA VELASCO LEIZA ISRAEL
Representante Legal



ZURITA ALVEAR JORGE ANTONIO
Presidente

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALYESA
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 30 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Balanço consolidado						
	Ativos		Passivos		Total	
	Capital	Reserva	Capital	Reserva	Capital	Reserva
Saldo inicial e de encerramento do ano	800	0	800	0	800	0
Resultado líquido do ano	0	0	0	0	0	0
Saldo em 31 de dezembro de 2016	800	0	800	0	800	0
Resultado líquido do ano	0	0	0	0	0	0
Saldo em 31 de dezembro de 2017	800	0	800	0	800	0

ZURITA VILASCO LELIS IRIBARRAK
 Representante Legal

Los datos explícitos nuevos son parte integrante de los estados financieros

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

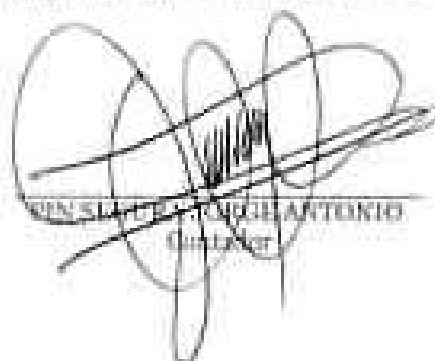
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2017	2016
Ingresos por ventas	538.425	587.148
Costo de producción vendida	<u>1298.048</u>	<u>1317.333</u>
Utilidad bruta	96.581	259.581
Gastos administrativos	1216.486	1254.807
Pérdida por depreciación 15%		<u>12.148</u>
Utilidad antes de impuestos y otros	919.895	12.732
Ingresos e impuestos	19	
Utilidad antes del año	<u>119.886</u>	<u>12.732</u>
Resultado integral del año	<u>119.886</u>	<u>12.732</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



ZURITA VELASCO LUIS ISRAEL
Representante Legal



ZURITA VELASCO CARLOS ANTONIO
Gerente

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

	2007	2006	2005
Flujo de efectivo de las actividades de operaciones:			
Utilidad antes de impuestos de la venta		11,440,413	14,444,413
Módulos de depreciación y amortización de los activos de explotación			
Depreciación de propiedad, planta y equipo	1,440,413	1,440,413	
Amortización de otros activos			
Cuentas por cobrar administrativas	1,440,413	1,440,413	
Otros cambios por valores administrativos	1,440,413	1,440,413	
Cuentas por pagar a proveedores administrativos por pagar	1,440,413	1,440,413	
Cuentas por pagar utilidades	1,440,413	1,440,413	
Resultados operativos	1,440,413	1,440,413	
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Adquisición de propiedad, planta y equipo			
Adquisición de otros activos			
Resultados de inversión de los activos de explotación			
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Emisión de papeles de préstamo			
Resultados de financiamiento de los activos de explotación			
Resultados de flujo de efectivo y ajustes de los activos de explotación			
Resultados de flujo de efectivo y ajustes de los activos de explotación			
Resultados de flujo de efectivo y ajustes de los activos de explotación			
Resultados de flujo de efectivo y ajustes de los activos de explotación			

Las notas explicativas forman parte integrante de los estados financieros.


ZURITA VELASCO LILIS ISRAEL
Representante Legal


ZURITA VELASCO LILIS ISRAEL
Representante Legal

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. OPERACIONES Y ASUNTOS RELEVANTES

1.1 Constitución y operaciones -

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA (en adelante la "Compañía") fue constituida en Ecuador el 30 mayo 2014, con el objeto de dedicarse a la importación, exportación, distribución y comercialización de bienes que se expendan en bienes. La oficina principal de la Compañía está ubicada en la ciudad de Guayaquil, Juan Pío Montalvo 234 - 236 y 30 de agosto.

1.2 Situación económica del país -

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: primización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmanteló en junio del 2017, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función del peso de los productos importados.

Por otra parte el 29 de diciembre del 2017 se emitieron reformas tributarias. Ver Nota 13.

La Administración de la Compañía considera que la situación antes indicada no ha originado efectos en las operaciones de la Compañía.

1.3 Aprobación de estados financieros -

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Gerencia General el 30 de marzo del 2018 y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido elaboradas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2017 y aplicables de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros -

Los presentes estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en su totalidad y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad a las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Transacciones en moneda extranjera -

(a) Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera ("moneda funcional"). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo -

Comprenden al efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.4 Activos y pasivo financieros -

2.4.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo solamente activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyos características se explican a continuación.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Sin activos financieros ni derivados que den derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) *Otros pasivos financieros*

Representados en el estado de situación financiera por préstamos, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.5 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconoce cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero, siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valora los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) *Préstamos y cuentas por cobrar*

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de intereses efectivos. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por clientes en la venta de productos en el curso normal de operaciones. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en el día.

(b) *Otros pasivos financieros*

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Posterior a su reconocimiento inicial se mide al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta los siguientes cuantos dentro de esta categoría:

- (i) **Cuentas por pagar a proveedores y otros cuantos por pagar:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderos hasta 90 días.
- (ii) **Cuentas por pagar relacionadas:** Comprende obligaciones de pago principalmente a accionistas. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues no devengan intereses y son pagaderos en el corto plazo.

2.4.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión por pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que no será capaz de cobrar tales los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas y documentos por cobrar comerciales. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado.

2.4.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5 Inventarios -

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

Las importaciones en tránsito se presentan al costo de las facturas más otros cargos relacionados con la importación, incluyendo impuestos no recuperables.

2.6 Propiedad, planta y equipo-

La propiedad, planta y equipo se registran al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

cumulo es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Las reparaciones y/o mantenimientos menores son registradas en resultados cuando son incurridos.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

Grupo de bienes	Número de años
Edificios e infraestructuras	10 a 20
Máquinas e herramientas	5 a 7
Muebles e interiores	5 a 7
Vehículos	5
Equipo de computación	3

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedad, planta y equipo, se calculan comparando los nuevos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que entre otros, requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso. No se han activado costos de endeudamiento.

2.7 Activos intangibles -

Los activos intangibles que tienen una vida útil definida se registran al costo menos su amortización acumulada. Se incorporan principalmente en este rubro los costos de adquisición de licencias de software.

La amortización se calcula usando el método de línea recta para asignar su costo a resultados en el término de su vida útil estimada (3 años).

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresados en dólares estadounidenses)

2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedad, planta y equipo y activos intangibles) -

Los activos sujetos a depreciación y amortización (propiedad, planta y equipo y activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que no podrán recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujo de efectivo identificable (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016 y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no financieros significativos no podrán recuperarse a su valor en libros.

2.9 Impuesto a la renta corriente y diferido-

El gasto por Impuesto a la renta comprende el Impuesto a la renta corriente y el diferido. El Impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

(a) Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del año 2015, en caso de que los accionistas de una entidad se encuentren en patrimonios fiscales o cuando no se informe la participación accionaria de la misma, se establece una tasa de impuesto de hasta el 25%.

El pago del "anticipo mínimo de impuesto a la renta" es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,2% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en Impuesto a la renta definitiva, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. En el año 2016 y 2015, el Impuesto a la renta corresponde al cálculo aplicando la tasa del 25% sobre las utilidades gravables, puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo calculado.

(b) Impuesto a la renta diferido

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

El impuesto a la renta diferido se registra en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal válido a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.10 Beneficios a empleados

(a) Beneficios corrientes

Se registran en el rubro de pasivos corrientes del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación laboral, calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de productos vendibles, los gastos de venta y gastos administrativos en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones, se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre haber devengado.
- (iii) Seguros de vida y seguro salud, se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

(b) Beneficios no corrientes (Jubilación patronal y desahucio, no fundados)

En la legislación laboral ecuatoriana, se crea y requiere los beneficios definidos para jubilación patronal. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral solicitada por el empleador o por el trabajador, el empleador beneficiará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía no ha determinado anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estados actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costos de Crédito Unitario Proyectado y

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 3,41% (prom. 4,14%) anual equivalente a la tasa promedio de las bonos corporativos de alta calidad, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales así como los efectos de reducciones y liquidaciones anticipadas se cargan a otros resultados integrales en el período en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encuentran trabajando para la Compañía.

2.11. Provisiones corrientes -

La Compañía registra provisiones cuando: (i) tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, neta o resultado de eventos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y, (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación de la Administración a la fecha de cierre de los estados financieros de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.12. Reconocimiento de ingresos, costos y gastos -

Los ingresos comprenden el valor nominal de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace entrega de sus productos al comprador y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad o no mantiene el derecho a disponer de ellos ni el control sobre los mismos.

Los costos y gastos se reconocen en función de su devengamiento.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.13 Distribución de dividendos -

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el período en el que los dividendos son aprobados.

3.14 Nuevos pronunciamientos -

Al 31 de diciembre del 2017, se han publicado nuevas normas, así como también enmiendas, mejoras e interpretaciones a las NIIF existentes que así han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. Todas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Fecha de aplicación		Impacto esperado
Normas		Principio aplicable
NIIF 14	El tratamiento contable de los activos de derecho de uso de las empresas, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.43
NIIF 17	Instrumentos financieros: responsabilidad de aseguradora, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 18	Instrumentos financieros: presentación, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 19	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 20	Instrumentos financieros: presentación, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 21	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 22	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 23	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 24	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 25	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 26	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 27	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 28	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 29	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 30	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 31	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 32	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 33	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 34	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 35	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 36	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 37	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 38	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 39	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 40	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 41	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 42	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 43	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 44	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 45	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 46	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 47	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 48	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 49	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 50	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 51	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 52	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 53	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 54	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 55	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 56	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 57	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 58	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 59	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 60	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 61	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 62	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 63	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 64	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 65	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 66	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 67	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 68	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 69	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 70	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 71	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 72	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 73	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 74	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 75	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 76	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 77	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 78	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 79	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 80	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 81	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 82	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 83	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 84	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 85	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 86	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 87	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 88	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 89	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 90	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 91	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 92	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 93	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 94	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 95	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 96	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 97	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 98	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 99	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48
NIIF 100	Instrumentos financieros: medición, emitida a solicitud de la IASB	Dólares 2.48

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues gran parte de estas normas no son aplicables a sus operaciones.

En relación a la NIIF 17 y a la Administración informa que basado en una evaluación general no se esperan impactos significativos en la aplicación de las mencionadas normas detallada a

- NIIF 17: Los ingresos de la Compañía se registran en el momento en el que se transfiere el producto es decir cuando se satisfacen las obligaciones de desempeño y no hay obligaciones de desempeño exigibles posteriores a la entrega del producto, el precio de la transacción es previamente pactado con sus clientes y no existen costos incurridos para obtener los contratos, por lo tanto no se esperan efectos al adoptar esta norma.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- b) *SGIF* se: Su principal instrumento financiero es la cartera por cobrar a sus relacionadas que se liquidan hasta en 60 días y que históricamente han presentado un bajo monto de deterioro inclusive si se provisionaran sobre pérdidas esperadas futuras, en relación a los cuentas por cobrar a clientes concluyen un efecto no significativo al analizar el deterioro en base a pérdidas esperadas futuras.

2. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

(a) *Deterioro de activos financieros*

El deterioro de los activos financieros de la Compañía se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.4.3.

(b) *Propiedad, planta y equipo y activos intangibles*

La estimación de valores útiles, valores residuales y deterioro se efectúan según se describe en las Notas 2.6, 2.7 y 2.8.

(c) *Provisiones por beneficios a empleados a largo plazo*

Las provisiones de jubilación patrimonial y desahucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

(d) *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.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía lo exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de precio y concentración y riesgo de tasa de interés sobre los flujos de efectivo), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

Los departamentos de crédito, tesorería y finanzas tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas del Grupo. Dichos departamentos identifican, evalúan y cubren los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona los lineamientos para la gestión general de riesgos así como políticas escritas que abarcan áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito y el uso de instrumentos financieros.

4.1.1 Riesgos de mercado

(i) Riesgo de precio y concentración

Los departamentos de compras y tesorería mantienen listas actualizadas de precios y detalles de proveedores de bienes y servicios, con el fin de buscar las mejores alternativas en cuanto a precios y calidad; adicionalmente existen políticas y procesos de selección de proveedores.

Por otro lado, la Compañía mantiene un portafolio diversificado de proveedores, por lo tanto no tiene riesgos significativos de concentración en su abastecimiento.

Con relación a los precios de los productos, estos son fijados en función de la evolución y proyección de los precios del mercado estadounidense.

(ii) Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable de instrumentos financieros y los flujos de efectivo

Al 31 de Diciembre de 2017, no mantiene operaciones de crédito con instituciones financieras, por tanto la exposición a este riesgo es nula.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (iii) **Riesgo de que la posición de moneda de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros, así como de las condiciones económicas**

Uno de los riesgos más comunes es el riesgo de que la posición de moneda de la Compañía se deteriore como consecuencia de la operación propia o de terceros. La Compañía ha mantenido durante los últimos años una importante participación de mercado ecuatoriano, para lo cual durante el 2017 y 2016 la estrategia se centró en la cantidad de sus productos y una adecuada estructura de precios.

(b) **Riesgo de crédito**

Al 31 de Diciembre del 2017, la Compañía no mantiene inversiones en instituciones financieras.

La Compañía mantiene políticas para el otorgamiento de créditos directos con límites de crédito, capacidad de endeudamiento, factor de repago, comportamiento de pago, garantías, antigüedad, seguimiento, cobranzas y cobranza, en los casos aplicables.

La Compañía analiza la calificación de riesgo crediticio individual por cada cliente significativo y calcula el monto recuperable correspondiente. Adicionalmente, clasifica la cartera en segmentos similares y analiza permanentemente el comportamiento del pago histórico de los clientes, antigüedad, actualización de datos, entre otros factores. Los límites de crédito se establecen en función del análisis de la capacidad de pago de cada cliente, tomando en consideración los resultados de calificaciones internas y externas.

(c) **Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

El estado a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía y pasivos financieros de liquidación sobre bases netas agrupados sobre la base del periodo venciente a la fecha del balance general hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el estado son los flujos de efectivo no descontados.

	31 de Diciembre del 2017	31 de Diciembre del 2016
2017		
Créditos por pagar a que se aplica el descuento por pago	1.000.000	
Créditos por pagar automáticos		2.761.000
2016		
Créditos por pagar a que se aplica el descuento por pago	1.000.000	
Créditos por pagar automáticos		2.761.000

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2 Administración de riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de mantener esta empresa en marcha con el propósito de generar retornos a los accionistas, beneficiarios u otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre fueron los siguientes:

	2017	2016
Cuentas por pagar y proveedores y otras cuentas por pagar	188,301	202,582
Cuentas por pagar relacionados	275,183	205,183
	<u>463,484</u>	<u>407,765</u>
Menos: efectivo y equivalentes de efectivo	(18,883)	(18,884)
Deuda neta	<u>444,601</u>	<u>426,649</u>
Total patrimonio	<u>134,256</u>	<u>111,849</u>
Capital total	<u>578,857</u>	<u>538,514</u>
Ratio de apalancamiento	100,52%	100,27%

El incremento en la tasa de apalancamiento se debe al aumento de las cuentas por pagar relacionadas.

5 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	2017		2016	
	Cuentas por pagar y proveedores y otras cuentas por pagar	Deuda neta	Cuentas por pagar y proveedores y otras cuentas por pagar	Deuda neta
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes de efectivo	14,413		18,884	
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar, otros activos	67,447		62,309	
Total activos financieros	<u>81,860</u>		<u>81,193</u>	
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por pagar y proveedores y otras cuentas por pagar	488,646		491,783	
Cuentas por pagar relacionados	14,839	244,173	12,404	422,074
Total pasivos financieros	<u>503,485</u>	<u>244,173</u>	<u>504,187</u>	<u>422,074</u>

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

5.2. Valor razonable de instrumentos financieros -

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar así como cuentas por pagar proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Caja General	486	
Bancos (1)	<u>5,437</u>	<u>16,884</u>
	<u>5,923</u>	<u>17,370</u>

- (1) Comprende a depósitos a la vista principalmente en bancos locales de cuentas corrientes con el Banco Productivo.

7. IMPUESTOS POR RECUPERAR

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Ingresos a la salida de divisas	1,376	2,376
Declaración de IVA	14	
Declaración de IVA diferido por la exportación	<u>33,112</u>	<u>41,839</u>
	<u>34,502</u>	<u>44,215</u>

8. INVENTARIOS

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Inventario disponible para la venta	<u>1,812,773</u>	<u>1,483,333</u>
	<u>1,812,773</u>	<u>1,483,333</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no existen gravámenes ni restricciones sobre los inventarios.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

9 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El movimiento y los saldos de propiedad, planta y equipo se presentan a continuación:

Descripción	Maquinaria e Equipos e Instalaciones	Sumideros y Tuberías	Equipos de conjunto	Total
Al 1 de enero del año:				
Costo histórico	68.886	4.422	17.831	91.139
Depreciación acumulada	(4.818)	(612)	(17.831)	(23.261)
Valor en libros	64.068	3.810	-	67.878
Movimiento año:				
Adiciones	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Depreciación del año	(14.911)	(442)	-	(15.353)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	49.157	3.368	-	52.525
Al 31 de diciembre del año:				
Costo histórico	68.886	4.422	17.831	91.139
Depreciación acumulada	(17.728)	(1.054)	(17.831)	(36.613)
Valor en libros	51.158	3.368	-	54.526
Movimiento 2017				
Adiciones	810	-	-	810
Reclasificación a presentaciones	-	-	-	-
Transferencias	-	-	-	-
Depreciación del año	(13.837)	(442)	-	(14.279)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	58.121	2.926	-	61.047
Al 31 de diciembre del año:				
Costo histórico	68.886	4.422	17.831	91.139
Depreciación acumulada	(13.185)	(1.496)	(17.831)	(32.512)
Valor en libros	55.701	2.926	-	58.627

INMOBILIARIA ZURITA ALVAREZ S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

10 CUENTAS POR PAGAR A PROVEEDORES

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Proveedores locales	1.061.133	1.011.484
	<u>1.061.133</u>	<u>1.011.484</u>

Las cuentas por pagar a proveedores corresponden a créditos vencidos a 30, 60 y 90 días plazo que no generan intereses.

11 SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2017 y 2016 con partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, y ii) personal clave de la gerencia o administración.

11.1 Saldos:

	Deuda	Deuda	2017	2016
Cuentas por pagar	Deudores	Deudores		
Proveedores locales	Proveedores	Proveedores	1.061	1.011
			<u>1.061</u>	<u>1.011</u>

Los saldos por pagar con relacionados no devengan intereses y en general, y se encuentran vencidos por más de un año.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

12. IMPUESTOS

12.1 Determinación del impuesto a la renta por pagar -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta por pagar al 31 de diciembre:

	2017	2016
Deposito a la Renta corriente		2.800
Anticipo de renta corriente (equivalente al 10% del impuesto)	5.280	8.190
Impuesto		
Relacionado con la Renta	(5.280)	(8.190)
Anticipo de Deposito a la Renta para el	(5.280)	(8.190)
Excedente de renta a los excedentes	(100)	-
	<u>(10.660)</u>	<u>(16.380)</u>
Deposito a la Renta por pagar - a fines de periodo	<u>1.620</u>	<u>1.620</u>

12.2 Conciliación contable tributaria (determinación del impuesto a la renta corriente) -

A continuación se detalla la determinación del impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2017	2016
Utilidad (B) antes de impuestos (que incluye el 10% de impuesto a la Renta)	(1.140.000)	11.400
Menos: Renta por pagar (B)	-	(2.240)
Utilidad antes del impuesto a la Renta	<u>(1.140.000)</u>	<u>9.160</u>
Mas: excedentes tributarios		
Menos: Otros ajustes como (B) para el	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la Renta	<u>11.400</u>	<u>916</u>
Impuesto a la Renta a pagar (excedentes tributarios)	<u>11.400</u>	<u>916</u>

- (1) Estos valores son inferiores a los anticipos mínimos de impuesto a la renta que para el 2017 y 2016 garantizaron a \$5.286,52 y \$8.199,46, respectivamente.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

12.3 Legislación sobre precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior y locales (dependiendo de ciertas consideraciones) en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (anexo e informe a US\$3.000.000 solo primer trimestre). Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El estudio estudio debe ser remitido hasta el mes de julio del 2018 conforme el nuevo dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía no mantiene operaciones con partes relacionadas, lo que no implica realizar ningún estudio.

12.4 Situación fiscal -

A la fecha de emisión de estos estados financieros no existe ningún proceso de fiscalización ni determinación tributaria. Los años 2015 al 2017 están sujetos a una posible fiscalización.

12.5 Otros asuntos – reformas tributarias –

El 29 de diciembre del 2017 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Declaración y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 132.

Las principales reformas que entrarán en vigencia en el 2018, están relacionadas con los siguientes aspectos:

- Eliminación de la obligación de contar con un estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de los gastos de jubilación patronal y desahucios. Sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasará del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de la tarifa del impuesto a la Renta por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: (i) sociedades exportadoras habituales; (ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidos los del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional; y, (iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% en la tarifa de impuesto a la Renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del impuesto a la Renta se excluirán los pagos relacionados con sueldos por pagar, décimo tercer y cuarto sueldo, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$ 5.000 a US\$ 1.000, a través de giro, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Se establece la devolución del impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

De acuerdo con la Administración de la Compañía, las principales reformas con impacto a partir del año 2018 son a) el incremento en la tasa del impuesto a la Renta del 22% al 23%.

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Saldo a favor por sueldos	\$9.100	
	<u>99.700</u>	<u>100.000</u>

14. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

	2017	2016
Préstamo a Plazo Fijo a 12 meses plazo al 11,50% de interés anual	\$5.000	\$5.000
Préstamo a Plazo Fijo a 12 meses plazo al 11,50% de interés anual	<u>40.000</u>	<u>15.000</u>
	<u>45.000</u>	<u>20.000</u>

Préstamo a Plazo Fijo a 12 meses plazo al 11,50% de interés anual

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A./ZUALVEISA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

15 CUENTAS POR PAGAR NO CORRIENTES A RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 la compañía mantiene préstamos concedidos por los accionistas que ascienden a \$966,063 con plazo definido a una tasa de interés, el cual se espera que sea pagado en la medida que la compañía genere flujos de efectivo suficientes.

16 CAPITAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 c/u:

Obligado	Acreditados	USD
accionistas	ACCIONES ORDINARIAS PAGO	800
accionistas	ACCIONES ORDINARIAS PAGOS	800
accionistas	ACCIONES ORDINARIAS PAGOS	800
accionistas	ACCIONES ORDINARIAS PAGOS	800
accionistas	ACCIONES ORDINARIAS PAGOS	800
	TOTAL CAPITAL	3200

17 RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta de cada año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 10% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Reserva de capital – incluida en los Resultados acumulados

Hasta el 2010 esta se incluía en el rubro de reservas en el Patrimonio. Este rubro incluye los saldos que se generaron como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucros a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2010. De acuerdo con disposiciones legales vigentes, la reserva de capital podrá ser capitalizada en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera, utilizando para absorber pérdidas o devueltas en caso de liquidación.

Otras Reservas

Representa apropiación de utilidades y de aportes que acordaron los accionistas mantenerlos en esta cuenta para propósitos específicos de salvaguarda financiera.

INMOBILIARIA ZURITA ALVAR S.A. ZUÁLVEZA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 *(Expresado en dólares estadounidenses)*

Resultados acumulados por adopción inicial NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, rubroenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizando en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, los utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

INMOBILIARIA ZURITA ALVEAR S.A. ZUALVESA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

18 COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	2017	2016
COSTOS DE VENTAS		
Transferencia Inicial	\$62,000	\$48,000
Comisión	\$79,400	\$79,000
Impartaciones		\$4,000
Transferencia Final	\$704,400	\$719,000
TOTAL DE COSTOS	\$845,800	\$849,000
GASTOS GENERALES		
Salarios y Beneficios Sociales	\$1,700	\$30,000
Alquileres y Servicios Prestados	\$3,000	
Arrendado	\$770	\$1,000
Promoción y publicidad	\$40	\$100
Transporte	\$50	\$100
Impuestos sucesorios y otros	\$100	\$100
Costos de Mantenimiento	\$4	
Recopilación y materiales	\$400	\$100
Depositos	\$4,000	\$1,000
Trámites de compra y gastos	\$400	\$1,000
Servicios públicos	\$4,000	\$1,000
Pagos por otros servicios	\$5,000	\$1,000
Otros gastos	\$100	
Inferencias pagadas	\$70	
TOTAL DE GASTOS	\$19,470	\$34,100
TOTAL DE COSTOS Y GASTOS	\$865,270	\$883,100

19 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.
