

MCF. JULIO RAMIREZ ROMERO, CPA.  
*Auditor y Consultor Independiente*

---

**INMOPRIMAVERAL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**

**CON EL INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**INMOPRIMAVERAL S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2018 Y 2017**

---

<b>CONTENIDO:</b>	<b>Páginas No.</b>
Informe del Auditor Independiente	3 - 5
Estados de situación financiera	6 - 7
Estados de resultados integrales	8
Estados de cambios en el patrimonio neto del accionista	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11 - 25

**ABREVIATURAS USADAS:**

US\$	-Expresados en Dólares de E.U.A.
NIIF	-Norma Internacionales de Información Financiera
NIC	-Norma Internacionales de Contabilidad
SRI	-Servicio de Rentas Internas

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Señores Accionistas de  
**INMOPRIMAVERAL S.A. :**

### **Opinión**

Hemos examinado los estados financieros de la empresa **INMOPRIMAVERAL S.A.** , que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de la empresa **INMOPRIMAVERAL S.A.** al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

### **Fundamento de la opinión**

Hemos efectuado nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la entidad de conformidad con lo señalado en 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 hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la Administración y de los Representantes del gobierno de la Entidad en relación con los estados financieros.**

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de 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 Entidad o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Representantes del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros.**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando esta existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar 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.
- Obtenemos 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 Entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información reveladas por la Administración es razonable.
- Concluimos 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 Entidad para continuar como negocio en marcha.
- Evaluamos 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 preparación razonable.

- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Entidad 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.

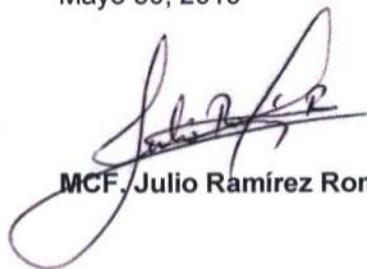
**Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

En cumplimiento a Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 emitida por Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros publicada en Registro Oficial 521 del 12 de junio de 2015, se emitirá informe por separado sobre el cumplimiento por parte de **NMOPRIMAVERAL**, de las normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV. DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014.

El Informe de Cumplimiento Tributario de **INMOPRIMAVERAL S.A.** al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento de Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

**Guayaquil, Ecuador**

Mayo 30, 2019



**MCF. Julio Ramírez Romero, CPA.**

**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**  
Registro No. SCVS-RNAE-1078

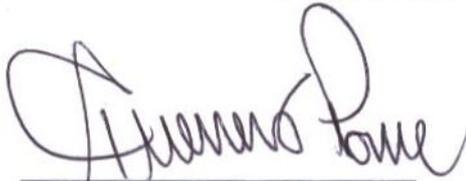
**INMOPRIMAVERAL S.A.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

<b><u>ACTIVO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalente de efectivo	4	2.178	9.500
Impuestos Corrientes	5	<u>1.216</u>	<u>1.047</u>
Total de activos corrientes		3.394	10.547
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad, Planta y Equipos	6	<u>280.325</u>	<u>297.148</u>
Total de activos no corrientes		280.325	297.148
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b><u>283.719</u></b>	<b><u>307.695</u></b>

Ver notas a los estados financieros.



SR. GUERRERO PONCE  
CARLOS EDUARDO FELIX  
Gerente General  
INMOPRIMAVERAL S.A.



CPA. RIVADENEIRA GARCIA  
SANTIAGO VLADIMIR  
Contador  
INMOPRIMAVERAL S.A.

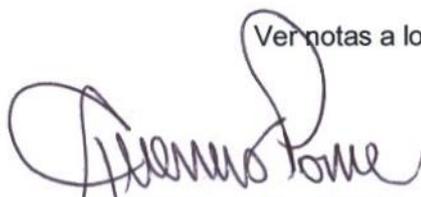
**INMOPRIMAVERAL S.A.**

**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

---

<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO NETO</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2018</u></b>	<b><u>2017</u></b>
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Pasivos financieros	7	<u>18.511</u>	<u>18.504</u>
Total pasivo corriente		18.511	18.504
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>18.511</u></b>	<b><u>18.504</u></b>
<b><u>PATRIMONIO NETO:</u></b>			
Capital	8	800	800
Resultados Acumulados	8	288.391	288.234
Resultado del Ejercicio	8	<u>-23.983</u>	<u>157</u>
<b>Total patrimonio</b>		<b>265.208</b>	<b>289.191</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO</b>		<b><u>283.719</u></b>	<b><u>307.695</u></b>

Ver notas a los estados financieros.



SR. GUERRERO PONCE  
CARLOS EDUARDO FELIX  
Gerente General  
INMOPRIMAVERAL S.A.



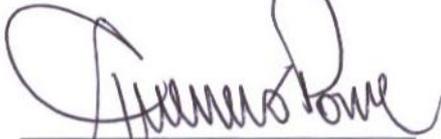
CPA. RIVADENEIRA GARCIA  
SANTIAGO VLADIMIR  
Contador  
INMOPRIMAVERAL S.A.

**INMOPRIMAVERAL S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>INGRESOS</u></b>			
Ingresos Operacionales		0	20.000
(-) Costos de Ventas		0	0
<b>UTILIDAD BRUTA</b>		<b>0</b>	<b>20.000</b>
<b><u>GASTOS</u></b>			
Gastos administrativos y ventas		-7.159	-2.947
Otros Egresos / Ingresos		-16.824	-16.824
<b>Total Gasto</b>		<b>-23.983</b>	<b>-19.771</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>			
		<b>-23.983</b>	<b>229</b>
Participación de Trabajadores		0	0
Impuesto a la Renta		0	-72
<b>UTILIDAD NETA</b>		<b>-23.983</b>	<b>157</b>

Ver notas a los estados financieros.



SR. GUERRERO PONCE  
CARLOS EDUARDO FELIX  
Gerente General  
INMOPRIMAVERAL S.A.



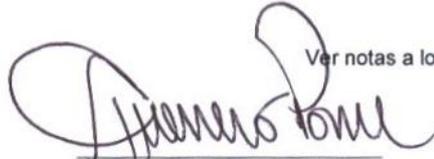
CPA. RIVADENEIRA GARCIA  
SANTIAGO VLADIMIR  
Contador  
INMOPRIMAVERAL S.A.

**INMOPRIMAVERAL S.A.**

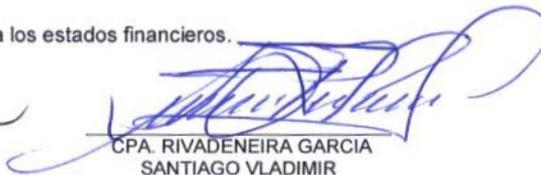
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017  
(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Resultado Ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 diciembre del 2017	800	288.234	157	289.191
Transferencias		157	-157	0
Resultado integral total			-23.983	-23.983
<b>Saldo al 31 diciembre del 2018</b>	<b>800</b>	<b>288.391</b>	<b>-23.983</b>	<b>265.208</b>

Ver notas a los estados financieros.



SR. GUERRERO PONCE  
CARLOS EDUARDO FELIX  
Gerente General  
INMOPRIMAVERAL S.A.



CPA. RIVADENEIRA GARCIA  
SANTIAGO VLADIMIR  
Contador  
INMOPRIMAVERAL S.A.

**INMOPRIMAVERAL S.A.**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017**  
**(expresados en dólares de E.U.A.)**

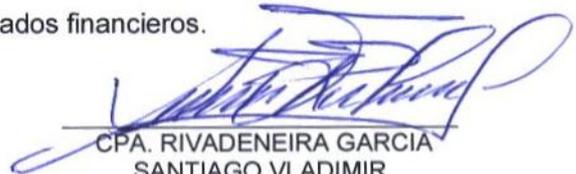
---

<b>Flujos de Efectivo por Actividades de Operación</b>	<b><u>2018</u></b>
Utilidad del ejercicio	(23.983)
<b><u>Ajustes para reconciliar la pérdida neta del ejercicio con el efectivo neto provisto en actividades de operación</u></b>	
Depreciación Propiedad, planta y equipo	16.823
Cambios netos en activos y pasivos	
Cuentas por cobrar y otros	(169)
Cuentas por pagar y otros	<u>7</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	<b><u>(7.322)</u></b>
Aumento (disminución) neto del efectivo	(7.322)
Efectivo al inicio del período	<u>9.500</u>
Efectivo al final del período	<b><u>2.178</u></b>

Ver notas a los estados financieros.



SR. GUERRERO PONCE  
CARLOS EDUARDO FELIX  
Gerente General  
INMOPRIMAVERAL S.A.



CPA. RIVADENEIRA GARCIA  
SANTIAGO VLADIMIR  
Contador  
INMOPRIMAVERAL S.A.

## INMOPRIMAVERAL S.A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DICIEMBRE 31, 2018 Y 2017 (Expresados en dólares de E.U.A.)

---

#### 1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA

INMOPRIMAVERAL S.A. es una compañía constituida el 15 de Diciembre de 2009, siendo su objeto social: principalmente en la compra, vender o arrendar inmuebles de toda clase.

La compañía INMOPRIMAVERAL S.A. cumple con las condiciones descrita en Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 publicada en RO Suplemento 171 de enero 30/2018 correspondiente al Instructivo sobre las Sociedades de Interés Público.

**CAPITAL SOCIAL**, La compañía al 31 de diciembre de 2018, presenta un capital suscrito y pagado de US\$ 800,00 dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, dividido en veinte mil acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1.00 cada una este es aportado por los accionistas.

#### **Situación Económica del País**

Durante el 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, no se ha recuperado a 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: priorización 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 de ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se incrementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en el 2017, a partir de ese año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

Durante 2018, el Índice de la Actividad Económica Coyuntural (IDEAC) es un indicador de la tendencia que sigue la producción y permite describir con periodicidad mensual, los cambios en el volumen de la actividad económica del país. El IDEAC se sustenta en un grupo representativo de variables que buscan capturar la evolución de la producción física y que tiene geográficamente una cobertura nacional. El indicador de producción del IDEAC no es un indicador de valor agregado, porque se excluyen de este análisis los consumos intermedios, es decir que, en base a la evolución de indicadores reflejan la producción de

determinadas industrias, obteniendo el índice de la actividad económica. Las variables y las ponderaciones que se consideran en la construcción del IDEAC son:

Acuicultura y pesca de camarón	0,5%
Cultivo de flores	0,7%
Pesca y acuicultura (excepto camarón)	0,8%
Cereales	1,1%
Suministro de electricidad y agua	1,2%
Cultivo de banano, café y cacao	1,9%
Actividades de servicios financieros	2,7%
Otros cultivos agrícolas	2,9%
Administración pública	5,7%
Transporte y almacenamiento	6,7%
Construcción	8,3%
Comercio	11,0%
Extracción de petróleo y minas	12,3%
Industrias manufactureras	12,5%
Otras actividades	31,7%
<b>Valor Agregado Bruto (VAB)</b>	<b>100,0%</b>

Estas ponderaciones corresponden a la nueva base del IDEAC: 2007=100

El estimador mensual bruto de actividad económica en diciembre de 2018 mostró una variación positiva de 9.0% con relación a noviembre, explicado básicamente por el crecimiento de la producción y exportación de rubros como: banano, pescado, petróleo; así como también de un mayor dinamismo, por la época de fin de año, de las siguientes actividades económicas: gobierno, comercio, transporte y servicios financieros.

Por el contrario, se registraron reducciones en diciembre con relación a la producción y exportación de flores, producción de otros cultivos agrícolas, así como de manufactura y construcción.

Por su parte, el indicador desestacionalizado (Corregido de Variaciones Estacionales - CVE 1 -) a diciembre de 2018 con respecto al mes anterior, creció en 0.2%. Asimismo, el IDEAC corregido en su ciclo tendencia (CT)2 registró un incremento de 0.3% en el mes analizado.

Dado que varios indicadores de coyuntura relacionados con el IDEAC tienen periodicidad trimestral (PIB trimestral, balanza de pagos e indicadores de empleo, entre otros), esta cartilla, que describe la evolución del IDEAC, también presenta dicha periodicidad, para efectos de que sus resultados puedan ser correlacionados, analizados y validados con dichos parámetros.

Para la agregación del indicador (IDEAC) se asignaron ponderadores a cada actividad económica, puesto que este procedimiento permite obtener un índice encadenado, y sobre este resultado se realizan las correcciones, tanto de variación estacional como de ciclo tendencia.

El IDEAC bruto creció en el cuarto trimestre de 2018 en 6.0%, comparado con el tercer trimestre del mismo año (t-1). Este crecimiento se explicaría por una mayor actividad económica a fines de año.

Por su parte, el IDEAC ajustado de variaciones estacionales en el mismo período aumentó en 2.4%, con respecto al tercero, lo que implica que en este cuarto trimestre de 2018 la aplicación del modelo CVE reduce el nivel de la variación de la serie bruta.

La variación del IDEAC corregido por ciclo-tendencia en este trimestre, que es el indicador que busca encontrar el crecimiento en el mediano plazo (ya que corrige en mayor medida los cambios coyunturales de la economía), también registró una tasa de variación positiva de 1.0%.

## **2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

### **2.1 Base de preparación**

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacional de Contabilidad (NIC) y pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés).

Para efectos de aplicar las “NIIF COMPLETAS” o las “NIIF para PYMES”, la Superintendencia de Compañías del Ecuador estableció mediante reglamentación, parámetros a ser cumplidos por las compañías sujetas a su control y vigilancia. Con base a la observancia de la norma reglamentaria, INMOPRIMAVERAL S.A. utiliza las NIIF para PYMES en los registros contables y preparación de estados financieros.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, definidas en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2014, es mencionado a continuación.

### **2.2 Moneda funcional**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (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 Activos y pasivos financieros. -**

Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Estos activos son registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira, o

cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

**Cuentas por cobrar.** - Son registradas al costo al momento de la negociación de la venta.

**Cuentas por pagar.** - Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes y recepción de servicios, que son utilizados en el giro del negocio.

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

**Mercado.** - Debido a que la totalidad de los productos que comercializa la Compañía son de origen extranjero, la Compañía está expuesta a un alto riesgo de variaciones en aranceles y la implementación de otras medidas de salvaguarda que ha puesto el Gobierno Nacional, con el fin de evitar un posible desequilibrio de la balanza comercial.

La Administración ha tomado medidas comerciales fundamentadas en la ampliación de productos a comercializar a fin de mantener su rentabilidad ante este tipo de cambios en política de comercio exterior.

**Crédito.** - El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía y la contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

**Liquidez.** - El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

El Departamento financiero hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Por otro lado, los excedentes de efectivo son colocados, en inversiones liquidas y de corto plazo.

## **2.4 Inventarios**

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo del inventario comprende los costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios. 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.

Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia y/o daño, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. La provisión para inventario obsoleto y/o dañado se carga a los resultados del año

## **2.5 Activos Fijos, Neto**

### **2.5.1 Propiedades, planta y equipo**

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

## 2.5.2 Depreciación Acumulada

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos, según el siguiente detalle:

<b>Propiedad, Planta y Equipo</b>	<b>Años de vida útil estimada</b>	<b>% Depreciación</b>
Edificios	20 años	5%
Muebles y equipos de oficina	10 años	10%
Vehículo	5 años	20%
Maquinarias y Equipos	10 años	10%

## 2.6 Uso de estimaciones

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertas estimaciones contables críticas y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objetivo de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en los mejores conocimientos por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

## 2.7 Impuesto

### Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% año 2014 y 2013 de impuesto a la renta, o una tarifa del 12% año 2014 y 2013 de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades. La provisión del impuesto a la renta es calculada mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y es cargada en los resultados del año en que es devengada, con base al método del impuesto a pagar. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado en el Registro Oficial No. 351 de diciembre 29 del 2010, fue establecida por medio de las Disposiciones Transitorias, la reducción de la tarifa del impuesto a la renta que aplicará en forma progresiva a partir de los

ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012, 2013 y 2014 en 24%, 23% y 22%, respectivamente

### **Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta para los períodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base impositiva y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la existencia de utilidades tributarias futuras contra las cuales se puedan imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida en que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva futura para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos. Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se tome probable que utilidades tributarias futuras permita recuperar dichos activos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se miden a las tasas impositivas que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, de conformidad con las disposiciones legales vigentes.

El impuesto diferido relacionado con las partidas no reconocidas en el estado de situación financiera se reconoce fuera de este. Estas partidas se reconocen en correlación con la transacción subyacentes con la que se relaciona, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y con la misma autoridad tributaria.

El activo y pasivo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

### **Impuesto sobre las ventas**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al Valor Agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurridos en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda:
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas (si aplica).

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

## **2.8 Provisiones y contingente**

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

Los conceptos por los cuales la Compañía constituye provisiones son con cargo a los resultados integrales, los cuales corresponden principalmente a los beneficios a los empleados. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

## **2.9 Beneficios a Empleados**

### **2.9.1 Participación de trabajadores**

El 15% de la utilidad anual que se debe reconocer por concepto de participación laboral en las utilidades es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

### **2.9.2 Reserva para jubilación patronal y desahucio**

El Art. 216 del Código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos trabajadores que por 25 años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente en una misma Compañía. Con este propósito la Entidad estableció reserva matemática anual, basada en estudio actuarial, el cual incluye cálculo de bonificación por desahucio en caso de terminación de la relación laboral, que consiste en el pago al trabajador del 25% equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

## **2.10 Reconocimiento de Ingreso**

Los ingresos comprenden el valor razonable de los cobrado o por cobrar por la venta de sus productos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos 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 transfieren, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

## **2.11 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. 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 la cuenta de resultados.

## **3. ADMINISTRACION DE RIESGOS**

### **3.1 Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercados, riesgos de crédito y riesgos de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión de los gastos de operación y costos de productos terminados para la reventa, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene como objetivo final minimizar potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

## **a) Riesgo de mercados**

### **i. Riesgo de tasa de interés**

Si bien la Compañía mantiene financiamiento con entidades financieras locales y del exterior, los flujos de caja operativos son considerados sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

### **ii. Riesgo de precio**

La Compañía ha logrado mitigar el riesgo del precio de los costos de productos terminados para la reventa por cuanto mantiene negociaciones directas con los fabricantes/distribuciones de los mismos y también son adquiridas a sus compañías relacionadas.

Cuando se presentan fluctuaciones de precios de las mercaderías, se renegocian los precios de compras de formas trimestral y a la vez se hacen los estudios de revisión de precios de los productos, para transferir de la mejor manera los impactos de incrementos de costos unitarios de las mercaderías, en el precio de venta de los productos terminados para la reventa.

### **iii. Riesgo de tipo de cambio**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, y no efectúa transacciones en otras monedas, en consecuencia, no se presentan riesgos mayores ni efectos importantes por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

## **b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar a Clientes).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la

exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

**c) Riesgo de liquidez**

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través de la revisión oportuna de los saldos de cartera, así como la negación de plazos extendidos de créditos con sus principales proveedores.

**4. EFFECTIVOS Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja - Bancos	2.178	9.500
<b>Saldo final</b>	<b>2.178</b>	<b>9.500</b>

- a) Al 31 de diciembre del 2018 se reportó en efectivo y equivalentes de efectivos un valor US\$ 2.178 correspondiente a valores cobrados por la empresa lo mismo que están disponible para ser depositado en las cuentas bancarias de la empresa.

**5. IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

**ACTIVOS**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito Tributario A Favor Del Sujeto Pasivo (IVA)	168	0
Crédito Tributario A Favor Del Sujeto Pasivo (Impuesto A La Renta)	1.048	1.048
<b>Saldo final</b>	<b>1.216</b>	<b>1.048</b>

## 6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos al Costo	115.823	115.823
Edificios	190.000	190.000
Muebles y Enseres	4.783	4.783
Maquinaria y Equipos	68.452	68.452
	<u>379.058</u>	<u>379.058</u>
(-) Depreciación Acumulada	<u>-98.733</u>	<u>-81.910</u>
	280.325	297.148
Movimiento del Año		
Saldo 1ero. De Enero	297.148	
Depreciación	<u>-16.822</u>	
Saldo 31 de Diciembre	280.326	

## 7. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se constituían con los siguientes saldos:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por Pagar	<u>18.511</u>	<u>18.504</u>
<b>Saldo final</b>	<b><u>18.511</u></b>	<b><u>18.504</u></b>

## 8. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

### Capital Social

El capital social suscrito de la compañía está dividido en 800 acciones ordinarias de US\$ 1,00 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Acciones</u>		
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>%</u>
GUERRERO PONCE CARLOS EDUARDO FELIX	680	680	85%
GUERRERO PONCE JOSE FELIX	40	40	5%
ABDON ENRIQUE	40	40	5%
FEGAN BARAHONA MARIA MAGDALENA	40	40	5%
VELEZ FACHELL MARIA ELIZABETH	40	40	5%
<b>TOTAL</b>	<b><u>800</u></b>	<b><u>800</u></b>	<b>100.00%</b>

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000082 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 693 de febrero 18 del 2016, vigente para el ejercicio 2016; y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012, reformada en febrero 15 de 2013, vigente para el ejercicio 2015; requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa.

#### **Reserva Legal**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía.

#### **Resultados Acumulados**

Ley de Compañía en Art 297 establece que todo el remanente de las utilidades líquidas y realizadas que se obtuvieren en el respectivo ejercicio económico, que no se hubiere repartido o destinado a la constitución de reservas legales y facultativas, deberá ser capitalizado.

### **9. SITUACION FISCAL**

#### **Impuesto a Renta**

Hasta la fecha de nuestra revisión (mayo 30, 2019), los años 2015 al 2017 se encuentra abierto a la revisión fiscal por parte de la autoridad correspondiente

La provisión para el impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% (Periodo 2012; al 23%) aplicable a las utilidades distribuida.

#### **Base para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta**

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigencia la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras del año anterior y en base del 0.2% del patrimonio 0.2% de los costos y gastos deducible, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto de anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al

Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

#### **Régimen de Precios de Transferencia**

En el Segundo Suplemento del R.O. No. 878 de enero 24 de 2013, fue publicada la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del Servicio de Rentas Internas que realiza reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No.324 de abril 25 del 2008.

La principal reforma incorporada es sobre el anexo y/o informe integral de precios de transferencia que deberá ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$3.000.000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia, así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a los US\$6.000.000. Esta Reforma está vigente a partir de 25 enero del 2013.

#### **10. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA - NIIF**

La Compañía en cumplimiento a disposiciones expresas de la Superintendencia de Compañía del Ecuador, implementó legalmente las NIIF en el ejercicio económico 2012 teniendo como periodo de transición el ejercicio económico 2011. Las normas contables que son materiales para el desarrollo de las operaciones de la Compañía, han sido publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

Un detalle de las normas contables que son aplicadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros es el siguiente:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicio iniciados a partir de:
NIC 1	Presentación de estados financieros	01 de enero 2018
NIC 7	Estados de flujos de efectivo	01 de enero 2018
NIC 8	Política contables, cambios en las estimaciones contables y errores	01 de enero 2018
NIC 10	Hechos posteriores a la fecha del balance	01 de enero 2018
NIC 12	Impuesto sobre las ganancias	01 de enero 2018
NIC 16	Propiedad, planta y equipo	01 de enero 2018
NIC 19	Beneficios empleados	01 de enero 2018
NIC 24	Información a revelar sobre partes relacionadas.	01 de enero 2018
NIC 36	Deterioro del valor de los activos.	01 de enero 2018
NIC 8	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	01 de enero 2018
NIC 40	Enmienda referente a transferencia de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	01 de enero 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, a la NIC 19 y a la NIIF 10.	01 de enero 2018
NIIF 2	Las encomiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en	01 de enero 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de Seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros)	01 de enero 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9 (instrumentos financieros), que se reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	01 de enero 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplaza a la NIC 11 y 18.	01 de enero 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	01 de enero 2018
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no esta aplicando el valor patrimonial proporcional.	01 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	01 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 (instrumentos financieros) relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	01 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbre sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	01 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contrato de Seguros"	01 de enero 2021

## 11. CONTINGENCIAS

Al cierre de los ejercicios económicos terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017 no existen litigios laborales en proceso de juzgamiento, por lo que no se han realizado provisiones ni ajuste alguno.

## 12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 30, 2019) 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 hayan sido ajustados o revelados en los mismos.