

OFFICE MAX CORPOFFICE CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE
2018

(Expresados en dólares de los ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

OFFICE MAX CORPOFFICE CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
USD

	NOTAS	2018	2017
ACTIVOS			
CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	(3)	41,593.94	66.38
Activos por Impuestos corrientes		0.00	3,143.44
NO CORRIENTES			
Terrenos		0.00	575,370.00
TOTAL ACTIVO		41,593.94	578,579.82
PASIVOS			
CORRIENTES			
Cuentas y documentos por pagar		0.00	106,196.50
Otras cuentas y documentos por pagar		0.00	564,438.29
Obligaciones con la Administración Tributaria	(4)	9,991.05	0.00
TOTAL PASIVO		9,991.05	670,634.79
PATRIMONIO			
Capital Suscrito	(5)	400.00	400.00
Pérdidas Acumuladas de ejercicios anteriores		0.00	-84,860.58
Pérdida del Ejercicio		0.00	-7,594.39
Utilidad del Ejercicio	(6)	31,202.89	0.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		41,593.94	578,579.82

Fabián Ordóñez M.
Gerente

Ing. Orlando Espinoza F.
Contador

OFFICE MAX CORPOFFICE CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 01 DE ENERO DE 2018 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 USD

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	862,364.80	0.00
Ventas netas locales de bienes exentas de IVA (7)	862,364.80	0.00
(-) COSTO DE VENTAS (8)	611,756.91	
Costo de Venta de Terrenos	575,370.00	0.00
Mantenimiento y Reparaciones	36,386.91	0.00
(-) GASTOS (9)	210,604.19	7,594.39
Mantenimiento y reparaciones	16,494.25	0.00
Notarios y Registradores de la Propiedad	67.90	0.00
Impuestos, contribuciones y otros	51,274.18	0.00
Instalación, organización y similares	1,200.00	0.00
IVA que se carga al gasto	12,857.31	0.00
Honorarios	13,984.32	0.00
Comisiones	13,206.80	0.00
Transporte	0.00	80.00
Suministros	43.50	14.39
Intereses pagados	9,000.00	7,500.00
Costo de transacciones	20.96	0.00
Otros gastos	92,454.97	0.00
Utilidad / Pérdida del Ejercicio	40,003.70	-7,594.39
(-) 22% Impuesto a la Renta (10)	8,800.81	0.00
Utilidad Neta	31,202.89	

Fabián Ordóñez M.

Gerente

Ing. Orlando Espinoza F.

Contador

OFFICE MAX CORPOFFICE CÍA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
USD

	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS					TOTAL PATRIMONIO
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	EFECTOS DE APLICACIÓN NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	400.00	0.00	0.00	-84,860.58	0.00	0.00	-7,594.39	-92,054.97
Resultado del Ejercicio 2017	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-7,594.39	0.00
Resultado del Ejercicio 2018	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31,202.89	0.00	31,202.89
Saldo al 31 de diciembre de 2018	400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	31,202.89	0.00	31,602.89



Fabián Ordóñez M.
Gerente



Ing. Orlando Espinoza F.
Contador

OFFICE MAX CORPOFFICE CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
USD

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Utilidad antes de Impuestos	40,003.70	0.00
Gastos que no requieren uso de efectivo:		
Pérdidas de años anteriores	92,454.97	0.00
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	0.00	-7,594.39
Pago de impuestos	0.00	-12.93
Activos por impuesto corrientes	3,143.44	0.00
Obligaciones con la Administración Tributaria	1,190.24	0.00
EFFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	136,792.35	-7,607.32
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Terrenos	575,370.00	0.00
EFFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	575,370.00	0.00
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Financiación por préstamos	0.00	7,633.47
Pago por préstamos	670,634.79	
EFFECTIVO UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	670,634.79	7,633.47
INCREMENTO NETO EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	41,527.56	26.15
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	66.38	40.23
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	41,593.94	66.38

Fabián Ordóñez M.

Gerente

Ing. Orlando Espinoza F.

Contador

1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

OFFICE MAX CORPOFFICE CÍA. LTDA., (en adelante "la Compañía") que, por medio de escritura pública de constitución, No. 2014-0-01-003-P005182, inscrita en el Registro Mercantil, el 8 de enero de 2015, se constituyó como Compañía Limitada. El domicilio legal de la Compañía está ubicado en la Av. Octavio Chacón 1-55, de la ciudad Cuenca, provincia del Azuay, República del Ecuador, pudiendo establecer sucursales o agencias en otros lugares del territorio nacional o fuera de éste.

El Objeto Social de la Compañía es la prestación del servicio de actividades inmobiliarias.

Tendrá una duración de cincuenta años a partir de la fecha de inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

2. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Bases de Presentación

- Los Estados Financieros de la Compañía corresponden al 31 de diciembre del año 2018.
- La contabilidad se lleva por el sistema de partida doble, en idioma castellano y en dólares de los Estados Unidos de América.
- Se encuentran registradas todas las operaciones efectuadas en el año 2018, por el sistema de causación, al costo histórico, observando las normas y principios contables prescritos por disposición legal y las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y mediana entidades.
- Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, que es la moneda de oficial circulación en el Ecuador.



La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Los principales cambios y aclaraciones en las políticas contables de la Compañía, se establecen a continuación.

- En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables. Los juicios que la gerencia haya efectuado en el proceso de aplicar las políticas contables y que tengan la mayor relevancia sobre los importes reconocidos en los estados financieros se establecen en las notas que son parte de este informe.
- Con respecto al principio de la "Hipótesis de negocio en marcha", la Compañía, una vez que ha enajenado su bien, va a entrar en proceso de liquidación, debido a que la situación económica del país no permitió llevar a cabo el proyecto.

Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, por ser la moneda del entorno económico principal en que la empresa opera.

Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en instituciones financieras, de libre disponibilidad.

Cuentas Por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas Por Cobrar.

Corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de sus productos en el curso normal de los negocios.

Cabe recalcar que, al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan, y se provisiona el 100% de la cartera

que esté vencida. Además, para considerar el gasto deducible se debe considerar que la LRTI y su reglamento indican que: "Las provisiones para créditos incobrables originados en operaciones del giro ordinario del negocio, efectuadas en cada ejercicio impositivo a razón del 1% anual sobre los créditos comerciales concedidos en dicho ejercicio y que se encuentren pendientes de recaudación al cierre del mismo, sin que la provisión acumulada pueda exceder del 10% de la cartera total".

Inversiones En Asociadas

No tiene inversiones en otras empresas asociadas.

Propiedad, Planta y Equipo

Las partidas de propiedad, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado.

El costo de propiedad planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos atribuibles a la adquisición y la construcción. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal o denominado de línea recta. Maquinaria, equipo y vehículos consideran valor residual

Las vidas útiles estimadas son las siguientes

	<u>Número de años</u>
Vehículos	hasta 20
Maquinaria y equipo	hasta 35
Equipos de computación	3
Muebles y Enseres	10

B

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocido en resultados.

Activos Intangibles

La empresa no posee activos intangibles.

Pasivos Financieros

Los pasivos financieros corresponden cuentas por pagar relacionadas, y, a deudas con socios, estas son medidas inicialmente al valor razonable.

Estas obligaciones se clasifican en el pasivo corriente y pasivo no corriente sobre la base del vencimiento contractual del capital nominal.

Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO

Al 31 de diciembre 2018, un detalle del efectivo y equivalentes de efectivo fue como sigue.

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pichincha	41,593.94	66.38
Total	41,593.94	66.38

4. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre de 2018, un detalle de los valores pendientes con la administración tributaria por concepto de retenciones efectuadas por la entidad y el Impuesto a la Renta por pagar, fue como sigue:

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones IR	808.98	0.00
Retenciones IVA	381.26	0.00
Impuesto a la Renta por pagar	8,800.81	0.00
Total	<u>9,991.05</u>	<u>0.00</u>

5. CAPITAL

El capital de la Compañía al 31 de diciembre 2018 representa 400.00 USD, que aportaron los socios de la siguiente manera:

Socio	<u>PARTICIPACIÓN</u>	<u>%</u>
JAVIER FABIAN ORDÓÑEZ ARÍZAGA	200.00	50
SERGIO FABIAN ORDÓÑEZ MARTÍNEZ	200.00	50
Total	<u>400.00</u>	<u>100</u>

6. UTILIDAD DEL EJERCICIO

La utilidad del ejercicio de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, se genera por la operación de la venta de los terrenos, que fueron consolidados como uno solo previo a su enajenación.

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad del Ejercicio	40,003.70	0.00
Total	<u>40,003.70</u>	<u>0.00</u>

7. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

La venta del terreno que poseía la empresa generó el incremento en los beneficios económicos de la entidad, de acuerdo al siguiente detalle.

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas netas locales de bienes exentas de IVA	862,364.80	0.00
Total	862,364.80	0.00

8. COSTOS

A continuación, se presenta un detalle de los Costos incurridos para la obtención de los ingresos generados durante el año 2018.

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de Venta de Terrenos	575,370.00	0.00
Mantenimiento y Reparaciones	36,386.91	0.00
Total	611,756.91	0.00

9. GASTOS

Para el 2018 y 2017, los gastos por su naturaleza, fueron como siguen:

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Mantenimiento y reparaciones	16,494.25	0.00
Notarios y Registradores de la Propiedad	67.90	0.00
Impuestos, contribuciones y otros	51,274.18	0.00
Instalación, organización y similares	1,200.00	0.00
IVA que se carga al gasto	12,857.31	0.00
Honorarios	13,984.32	0.00
Comisiones	13,206.80	0.00
Transporte	0.00	80.00
Suministros	43.50	14.39
Intereses pagados	9,000.00	7,500.00
Costo de transacciones	20.96	0.00
Otros gastos	92,454.97	0.00
Total	210,604.19	7,594.39

10. IMPUESTO A LA RENTA

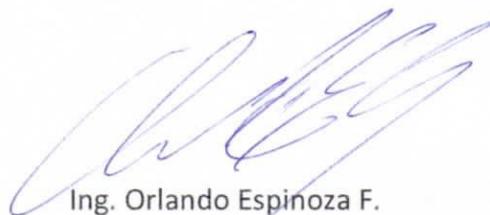
Para el año 2018, por la utilidad que presenta la Compañía, genera una liquidación de Impuesto a la Renta conforme al siguiente detalle:

Descripción	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos	862,364.80	0.00
(-) Costos y Gastos	822,361.10	7,594.39
Utilidad Gravable	40,003.70	0.00
(-) 22% Impuesto a la Renta	8,800.81	
Utilidad Neta	31,202.89	



Fabián Ordóñez M.

Gerente



Ing. Orlando Espinoza F.

Contador