



**C.P.A. Rudy Chunga Mendoza**  
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

Cdla. Coviem Mz. 19 villa 03  
Telef.: (593) 042556326  
Telef.: (593) 0989263935  
Email: cparudychunga@gmail.com  
Guayaquil - Ecuador

## **INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

### **INDICE**

**Informe de los Auditores Independientes**

**Estado de situación financiera**

**Estado de resultados integrales**

**Estado de cambios en el patrimonio**

**Estado de flujo de efectivo**

**Notas a los estados financieros**

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A los miembros del Directorio y Accionistas de INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.**

### **Opinión**

He auditado los estados financieros de INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A. (La Compañía) que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A. al 31 de diciembre del 2017 y el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Fundamentos de la opinión**

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoría.

### **Independencia**

Soy independiente de INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A. 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 mis responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### **Otra información**

La Administración es responsable por la preparación de otra información. Otra información comprende el Informe Anual del Presidente Ejecutivo – Gerente General, (que no incluye los estados financieros ni el informe de auditoría sobre los mismos), la cual fue obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros , mi responsabilidad es leer el Informe Anual del Presidente Ejecutivo – Gerente General y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

Si, basado en el trabajo que he efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluyo que existen inconsistencias materiales de esta información, debo reportar este hecho. No tengo nada que informar al respecto.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración de INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIFF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar 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 sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

Los encargados de la Administración de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información financiera de la Compañía.

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

Los objetivos de mi auditoría son 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 incluye 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 efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identifiqué y valoré los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra 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 elusión falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtuve 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 no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí 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 llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué 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 modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos 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 pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la entidad, determiné los más significativos en la auditoría de los estados

financieros del período actual y que son, en consecuencia, los asuntos significativos de la auditoría. Describo estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determine qué asunto no se debería comunicar en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superarían los beneficios de interés público del mismo.



**Rudy Chunga Mendoza, CPA**  
**Registro No.: SCV – RNAE – 936**

**Guayaquil, 2 de marzo del 2018**

**INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresado en miles de dólares)**

	<u>Notas</u>	
<b>ACTIVO</b>		
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		
Efectivo y equivalente de efectivo		56
Cuentas por cobrar	4	67,022
<b>Total activo corriente</b>		<b>67,078</b>
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, neto</b>	5	<b>1,182,500</b>
<b>Total activo</b>		<b>1,249,578</b>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Cuentas por pagar		45
<b>Total Pasivo</b>		<b>45</b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital social		800
Resultados acumulados NIIF		1,168,209
Reserva Legal		482
Reserva Especial		3,830
Resultados acumulados		76,052
Resultado del Ejercicio		160
		<b>1,249,533</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>1,249,578</b>

**INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresado en miles de dólares)**

<b>INGRESOS</b>		<b>13,000</b>
<b>GASTOS</b>		
Depreciación		11,250
Impuestos y Contribuciones		1,028
Honorarios		456
Otros		61
		<b>12,795</b>
<b>Utilidad antes de provisión para participación a trabajadores e impuesto a la renta</b>		<b>205</b>
Provisión para impuesto a la renta		45
<b>Utilidad neta</b>		<b>160</b>

**INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresado en miles de dólares)**

	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS NIIF	RESERVA LEGAL	RESERVA ESPECIAL	RESULTADS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2016	800	1,168,209	470	3,830	79,724	118	1,253,151
Apropiación de resultados 2016	-	-	12	-	106	(118)	-
Ajuste pago Impuesto año 2016					(3,779)	-	(3,779)
Utilidad neta	-	-	-	-	-	160	160
Saldo al 31 de diciembre del 2017	<b>800</b>	<b>1,168,209</b>	<b>482</b>	<b>3,830</b>	<b>76,052</b>	<b>160</b>	<b>1,249,533</b>

**INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**  
**(Expresado en miles de dólares)**

	<b>2017</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Utilidad Neta	160
Depreciaciones	11,250
<b>Cambios netos en activos y pasivos</b>	
Aumento en cuentas por cobrar	(63,204)
Aumento cuentas por pagar	6
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>(51,788)</b>
<b>OTROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Ajustes a Resultados	(3,779)
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	
Saldos al inicio del año	55,622
<b>Saldos al final del año</b>	<b>56</b>

**INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

**1.1 Constitución y operaciones-**

La compañía fue constituida el 28 de enero de 1982, siendo el objeto principal el de comprar, vender, permutar, administrar, tomar o dar en arriendo o subarriendo, bienes inmuebles, sean estos urbanos o rústicos. El 24 de julio del 2009 cambio su domicilio de Samborondón a Guayaquil.

**1.2 Situación financiera del país –**

Durante el año 2017 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación; sin embargo, los precios de exportación del petróleo, una de las principales fuentes de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado los 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 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 desmontó 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.

**1.3 Empresa en funcionamiento –**

La preparación de los estados financieros se realizó sobre la base de negocio en marcha. Se determinó que no existe incertidumbre alguna sobre hechos, eventos o condiciones que puedan aportar duda significativa sobre la posibilidad de que la Entidad siga funcionando normalmente. Los juicios por los cuales se determinó que la Compañía es un negocio en marcha, son relativos a la evaluación de la situación financiera actual, sus intenciones actuales y el resultado de las operaciones.

**1.4 Aprobación de estados financieros –**

La información contenida en los estados financieros al 31 de Diciembre del 2017 es responsabilidad de la Administración de la Compañía, los mismos que han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de marzo del 2018 del Representante Legal

de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2017.

### **2.1. Bases de preparación de estados financieros –**

#### **a. Marco normativo de información financiera**

Los presentes estados financieros de INMOBILIARIA ANONIMA CIVIL PREDIAL CHINA PRECHISA S.A., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) las mismas que han sido adoptadas en Ecuador 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 o 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.

#### **b. Imagen fiel**

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Compañía y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Compañía y de los flujos de efectivo habidos durante el ejercicio.

#### **c. Enmiendas, mejoras e interpretaciones**

El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tipo de cambio	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable	1 de Enero del 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de Enero del 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, la NIC 19 y la NIIF 10	1 de Enero del 2018
NIIF 2 NIIF 4	Las enmiendas aclaraan cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en Enmiendas a la NIIF 4 "Contrato de seguros" relativas a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos Financieros).	1 de Enero del 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	1 de Enero del 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes" esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	1 de Enero del 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en la que existe una contraprestación denominada o tasada en moneda extranjera.	1 de Enero del 2018
NIC 28	Aclaración sobre el rgistro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de Enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17	1 de Enero del 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados	1 de Enero del 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de Enero del 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 " Contrato de Seguros"	1 de Enero del 2019

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 las NIIF 15 y 9; la Administración informa que basada en una evaluación general no habrían impactos significativos al aplicar estas normas debido a: i) NIIF 15 - Los ingresos de la Compañía se registran en

el momento de la emisión de la facturación, el cual coincide mayormente con el cumplimiento de las obligaciones de desempeño, 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; y, ii) NIIF 9 - Su principal instrumento financiero es la Cartera por cobrar a sus Clientes que se liquidan hasta en un promedio de 30 días y que históricamente no han presentado deterioro.

## **2.2. 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. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

## **2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y que están sujetas a un riesgo insignificante de cambio de valor también se incluyen los sobregiros bancarios.

## **2.4. Activos y pasivos financieros –**

### **2.4.1. Clasificación:**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o 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, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de “cuentas por cobrar”. De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “Acreedores varios” cuyas características se explican seguidamente:

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por los Cuentas por cobrar a Clientes y Otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan 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.

Estos activos financieros se valoran inicialmente por su valor razonable, incluidos los costes de transacción que le sean directamente imputables, y posteriormente a costo amortizado. Para los créditos comerciales con vencimiento inferior a un año se valoran, tanto en el momento de reconocimiento inicial como posteriormente, por su valor nominal siempre que el efecto de no actualizar los flujos no sea significativo.

Acreedores varios: representados en el estado de situación financiera por, Cuentas por pagar a Proveedores, Cuentas por pagar a Compañía Relacionada y Otros pasivos. 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.

La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando la obligación se ha extinguido.

#### **2.4.2. 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 reconocen 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 significativos, 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 valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### **Medición posterior –**

- a) Cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo para vencimientos mayores a 365 días. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas locales de sus bienes realizados en el curso normal de sus operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 90 días) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por anticipos a proveedores, préstamos a funcionarios y empleados, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.  
Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.
- b) Otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
- (i) Cuentas por pagar a Proveedores: 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 pagaderas hasta 120 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos por pagar por provisiones de gastos, así como aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social pendientes de pago. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.  
Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

#### **2.4.3. Deterioro de activos financieros –**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. 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. Al 31 de Diciembre del 2017 no se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes.

#### **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. Activos pagados por anticipado –**

Se registra este activo cuando los pagos por servicios (alquileres y garantías) se hayan realizado antes de que se reciban los mismos. En este caso, se espera recibir los servicios dentro de doce meses. Por la naturaleza de las transacciones éstos activos no califican como activos intangibles ni diferidos.

## **2.6. Propiedad, planta y equipo –**

Son registrados al costo histórico, 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 sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos puedan ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La depreciación es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de su propiedad, planta y equipo, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de su propiedad, planta y equipo al término de su vida útil será irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de sus activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de la propiedad, planta y equipo son las siguientes:

	Número de años
Edificio	20 – 50

Cuando el valor en libros de su propiedad, planta y equipo, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable. Las pérdidas y ganancias por la venta de su propiedad, planta y equipo, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

## **2.7. Activos intangibles –**

### **Reconocimiento –**

Son reconocidos cuando son. i) identificables para la Compañía, ii) posee el control sobre el recurso en cuestión y iii) existan beneficios económicos futuros.

i) Un activo es identifiable si:

(a) es separable, es decir, es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, activo identificable o pasivo con los que guarde relación, independientemente de que la entidad tenga la intención de llevar a cabo la separación; o

- (b) surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones.
- ii) Una entidad controlará un determinado activo siempre que tenga el poder de obtener los beneficios económicos futuros que procedan de los recursos que subyacen en el mismo, y además pueda restringir el acceso de terceras personas a tales beneficios.
- iii) Entre los beneficios económicos futuros procedentes de un activo intangible se incluyen los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de productos o servicios, los ahorros de costos y otros rendimientos diferentes que se deriven del uso del activo por parte de la entidad.

#### **Medición inicial –**

Un activo intangible se medirá inicialmente por su costo, y se reconocerá si, y sólo si:

- (a) Es probable que los beneficios económicos futuros, que se han atribuido al mismo fluyan a la Entidad; y
- (b) El costo del activo puede medirse con fiabilidad.

La entidad evaluará la probabilidad de obtener beneficios económicos futuros utilizando hipótesis razonables y fundadas que representen las mejores estimaciones de la gerencia respecto al conjunto de condiciones económicas que existirán durante la vida útil del activo.

#### **Medición posterior –**

La entidad elegirá como política contable entre el modelo del costo del párrafo o el modelo de revaluación. Si un activo intangible se contabiliza según el modelo de revaluación, todos los demás activos pertenecientes a la misma clase también se contabilizarán utilizando el mismo modelo, a menos que no exista un mercado activo para esa clase de activos.

Una clase de activos intangibles es un grupo de activos que tienen similar naturaleza y utilización en las operaciones de la entidad. Las partidas pertenecientes a la misma clase de activos intangibles se reevaluarán simultáneamente para evitar revaluaciones selectivas de activos, y también que los importes de los activos intangibles en los estados financieros representen una mezcla de costos y valores referidos a fechas diferentes.

### **a) Modelo del costo**

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

### **b) Modelo de revaluación**

Con posterioridad al reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la amortización acumulada, y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor que haya sufrido. Para fijar el importe de las revaluaciones según NIC 38, el valor razonable se medirá por referencia a un mercado activo. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros del activo, al final del periodo sobre el que se informa, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable.

#### **Vida útil –**

Una entidad evaluará si la vida útil de un activo intangible es finita o indefinida y, si es finita, evaluará la duración o el número de unidades productivas u otras similares que constituyan su vida útil. La entidad considerará que un activo intangible tiene una vida útil indefinida cuando, sobre la base de un análisis de todos los factores relevantes, no existe un límite previsible al periodo a lo largo del cual se espera que el activo genere entradas de flujos netos de efectivo para la entidad.

#### **Valor residual –**

Se estima que el valor residual de todos los activos intangibles de la Compañía es igual a cero.

### **2.8. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –**

Los activos sujetos a depreciación (propiedad, planta y equipo) y amortización (activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no 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 flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía reconocerá una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de Diciembre del 2017 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedad, planta y equipo, y activos intangibles).

## **2.9. Beneficios a los empleados –**

- a) **Beneficios sociales de corto plazo:** Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:
- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: 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 del gasto operativo. La Compañía no generó utilidades por tanto no se presenta saldo en esta cuenta.
  - ii) Beneficios sociales (Décimo tercer y décimo cuarto sueldos): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Al 31 de diciembre 2017 la compañía no tiene empleados.

## **2.10. Provisiones corrientes –**

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen (i) cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; (ii) es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y (iii) el importe se puede estimar de manera confiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

## **2.11. Reconocimiento de ingresos –**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arrendamiento de oficinas y departamentos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, 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 trasfieren 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.

## **2.12. Costos y gastos operativos –**

Los costos y gastos operativos 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.

## **2.13. 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. 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 basados 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:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan a los resultados del año.
- Propiedad, planta y equipo y Activos intangibles: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año

## **4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2017 el saldo de la cuenta está compuesto como sigue:

Cuentas por cobrar	59,404
Crédito fiscal	7,618
<b>Total</b>	<b>67,022</b>

## **5. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre del 2017 el saldo de la cuenta está compuesto como sigue:

Costo	1,250,000
Depreciación Acumulada	(67,500)
<b>Total</b>	<b>1,182,500</b>

El movimiento de la cuenta durante el año 2017 se describe a continuación:

	Saldo al 31 de diciembre del 2016	Adiciones y/o transferencias	Saldo al 31 de diciembre del 2017
Costo y revalorización			
Terrenos	800,000	-	800,000
Edificios	450,000	-	450,000
	1,250,000	-	1,250,000
( - ) Depreciación	(56,250)	(11,250)	(67,500)
<b>TOTAL</b>	<b>1,193,750</b>	<b>(11,250)</b>	<b>1,182,500</b>

## **6. RESERVA LEGAL**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse. Al 31 de diciembre del 2017 la compañía si ha efectuado la reserva establecida por Ley.

## **7. IMPUESTO A LA RENTA**

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la aplicación de la tasa impositiva corporativa del 22% sobre la utilidad tributable. Este cargo es registrado en el resultado del ejercicio en que se devenga. Al 31 de diciembre del 2017, la compañía si efectuó dicho cargo conforme a lo dispuesto por la administración tributaria (SRI).

## **8. EVENTOS SUBSECUENTES**

En el periodo comprendido entre el 1 de enero del 2018 y la fecha de preparación de estados financieros (21 de enero 2018) no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que en opinión de la Administración, puedan afectar de manera significativa sus saldos e interpretaciones.

---