INMOBILIARIA ANDINA S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2017

1.- Operaciones

INMOBILIARIA ANDINA S. A. se constituyó el 30 de mayo de 1974 y su domicilio principal está ubicado en el cantón Guayaquil. Su actividad es la compra, venta y administración de bienes muebles e inmuebles.

El 63% (2017) y 76% (2016) de los ingresos operacionales corresponden a alquiler de sus inmuebles a S.A. Importadora Andina, compañía que fue relacionada hasta agosto 2013.

2.- Bases de preparación de los estados financieros.**a) Declaración de cumplimiento**

La Compañía al 31 de diciembre del 2017 realiza el cambio de NIIF PYMES a NIIF Completas, esta adopción por primera vez a Normas de Información Financiera Completas no tuvo efecto en sus registros contables comparativos. La Superintendencia de Compañías, es la entidad encargada de su control y vigilancia.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

b) Bases de Medición:

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico está generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de informes financieros, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

1. Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
2. Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
3. Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

c) Moneda funcional y de presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional, y las transacciones en otras divisas distintas de dicha moneda se consideran "moneda extranjera". Para determinar la moneda funcional de reporte, se consideró que sus operaciones en Ecuador son realizadas en dólares de Estados Unidos de América.

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

d) Uso de estimados y juicios:

El proceso de preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración efectúe las estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan periódicamente. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

Específicamente, la información respecto de juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros adjuntos se describe en las siguientes notas:

- ***Propiedades de inversión:*** Al cierre de cada año se evalúa las vidas útiles, depreciación y deterioro si hubiese.
- ***Provisiones por beneficios a empleados:*** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial, utilizadas en los estudios actuariales preparados por profesionales independientes.

3.- Políticas contables significativas

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación han sido aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en estos estados financieros:

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, o que se esperan realizar, consumir o liquidar en el ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

b) Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros al costo amortizado" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican todos como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambio en resultados. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "efectivo" y "cuentas por cobrar" y mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

Efectivo y equivalente de efectivo: El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

Cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, anticipos a proveedores, compañías relacionadas, empleados, 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.

Préstamos bancarios y cuentas por pagar: representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar (proveedores locales y del exterior, anticipos de clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar). 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.

Medición de activos y pasivos financieros:

Los activos y pasivos financieros descritos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; 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 usando el método de interés efectivo.

c) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y edificios) que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas.

Reconocimiento: Las propiedades de inversión se reconocen como activos cuando, y sólo cuando:

- (a) sea probable que los beneficios económicos que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- (b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición: Las propiedades de inversión se miden al costo, incluyen los costos asociados a la transacción.

Se reconocen como gastos del período los siguientes rubros:

- (a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración),
- (b) las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
- (c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

Depreciación

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo o costo atribuido, menos el valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de maquinarias y equipos.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos, de acuerdo la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

	<u>Años</u>	<u>% de depreciación</u>
Edificios	20	5%
Muebles y equipos	10	10%
Vehículos	5	20%
Equipos de computación	3	33,33%

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

d) Beneficios a Empleados

Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio:

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; obligación la cual representa un plan de beneficios definidos sin asignación obligatoria legal de fondos separados, para cumplir a futuro con esa obligación.

El Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, o por acuerdo entre las partes, el empleador deberá pagar una indemnización calculada en base al número de años de servicio.

La Compañía tiene establecido una provisión para contingentes.

Beneficios a Corto Plazo

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes), pues son pagaderas en el corto plazo; y, son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee (prestación laboral).

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado (prestación laboral) en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y, cuando es aplicable, la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

Beneficios por Terminación o Cese

Las indemnizaciones son cargo a resultados.

e) Participación de trabajadores en utilidades

La Compañía reconoce en beneficio de sus trabajadores el quince por ciento de las utilidades líquidas, según disposiciones del Código de Trabajo, cuando aplica.

f) Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificados) a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

g) Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

La Compañía reconoce los ingresos por actividades ordinarias cuando el servicio ha sido prestado al cliente.

Los ingresos por dividendos cuando la Compañía tiene el derecho a recibirlo.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

h) Ingresos Financieros y Costos Financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por concepto de intereses, cambios en la valuación de los activos financieros al valor razonable, y los ajustes de los pasivos financieros al valor presente, expuestos en

resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados utilizando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos, la actualización del valor presente de los pasivos financieros y de las provisiones, y las pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la construcción de un activo que califica como tal (capitalizable) se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

i) Impuesto a la Renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. Tanto el impuesto a la renta corriente como el diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable. En caso de corrección de declaraciones de impuestos de períodos anteriores, las disposiciones vigentes establecen que solo aplican si dicha corrección implica un ajuste de mayor valor a pagar al Estado; por consiguiente, en esas circunstancias específicas, el impuesto corriente por pagar lo conformaría también dicho tipo de ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

La tarifa del impuesto a la renta para las sociedades es del 22% (2016 y 2017) y 25% (2018). No obstante, la tarifa impositiva será de 3 puntos porcentuales más cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa de sociedades más 3 puntos porcentuales a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas;

También se encuentra en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo (nota 13).

Las sociedades constituidas a partir del 2011, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas

3.- Normas contables, nuevas y revisadas, emitidas y su aplicación

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), nuevas y revisadas han sido emitidas, con su fecha de aplicación obligatoria, así:

Normas / interpretaciones modificadas	Cambios en las NIIF	Aplicación obligatoria a partir de:
NIIF 4	Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero del 2018
NIC 40	Transferencias de Propiedades de Inversión	1 de enero del 2018
NIIF 12	Modificaciones a NIIF 12	1 de enero del 2017
NIIF 1, NIIF 7, NIIF 10, NIC 19	Modificaciones a NIIF 1.	1 de enero del 2018
NIC 28	Modificaciones a NIC 28	1 de enero del 2018
NIIF 1	Interpretación CINIF 22, Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	1 de enero del 2018

La Administración de la Compañía no ha estimado el impacto que la adopción de las normas y enmiendas antes descritas tendrán en los estados financieros de la Compañía.

4.- Administración de Riesgo Financiero

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

1) Riesgo de crédito

El riesgo crediticio es verificado a través de la evaluación y análisis de transacciones individuales, para lo cual se realiza una evaluación sobre deudas vencidas, cuya cobranza se estima remota, para determinar la provisión requerida por incobrabilidad.

2) Riesgo de liquidez

La liquidez se controla a través del cálculo de los vencimientos de sus activos, pasivos, y de la obtención de línea de crédito que le permite desarrollar sus actividades normalmente.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía tiene riesgo de liquidez debido a la situación económica que vive el País, el cual ha afectado al sector inmobiliario, disminuyendo las compras, ventas y alquiler de los bienes inmuebles de la Compañía.

3) Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras maximiza el rendimiento de sus socios a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

5.- Transacciones con partes relacionadas

“Inmobiliaria Andina” realiza las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

- La Compañía adeuda a los accionistas por préstamos US\$5.610.000 con una tasa de interés del 4% anual, sin vencimiento, será cancelado cuando se tenga disponibilidad de flujo. (nota 11)
- La Compañía pagó incentivo a Directivo por US\$180.000 (2017 y 2016).

- Compró acciones en el año 2016 por US\$3.045.898 a Consorcio Mercantil Ecuatoriano S.A. CONEC (nota 10).
- Recibió ingresos por US\$9.180 (2016 y 2017) por alquiler de inmuebles.

Las transacciones que afectaron a resultados se descomponen así:

	US\$	
	2017	2016
Alquileres, ingresos	9.180	9.180
<u>Gastos:</u>		
Asesoría	0	4.036.116
Incentivo a Directivo	180.000	180.000
Intereses	173.081	43.729

6.- Efectivo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo se descompone en:

	US\$	
	2017	2016
Instituciones financieras	1.862	171.987

7.- Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Al 31 de diciembre del 2016, correspondían a certificados de depósitos a plazo fijo. Un detalle es el siguiente:

	US\$	
	2017	2016
<u>Pichincha</u>		
Al 7,25% de interés anual por un periodo de 181 días con vencimiento en febrero del 2017	0,00	500.000
Al 7,25% de interés anual por un periodo de 181 días con vencimiento en febrero del 2017	0,00	500.000
Al 7,25% de interés anual por un periodo de 181 días con vencimiento en febrero del 2017	0,00	500.000
Intereses por cobrar	0,00	39.271
	<u>0,00</u>	<u>1.539.271</u>

Estos valores fueron cancelados al vencimiento.

8.- Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de cuentas por cobrar, es como sigue:

	Notas	US\$	
		2017	2016
Cuentas por cobrar clientes-CNFL E.P.		36.654	0
Crédito tributario (IVA)		565.904	564.689
Crédito tributario (IR)		20.437	0
Cuentas por cobrar empleados		770	1.894
Torres San Ignacio	a)	699.687	600.394
Comercial EMSG		700	700
Consortio Parqueo Puerto Santa Ana	b)	0	197.999
Otras		855	14.599
		<u>1.325.007</u>	<u>1.380.275</u>

- a) Torres San Ignacio corresponde a la creación de una Compañía constructora que se encargará de una obra en la ciudad de Quito, la participación de Inmobiliaria Andina S.A. será accionaria.
- b) Correspondían al anticipo para la compra de parqueos para uso de la Compañía en el Puerto Santa Ana, se presentan como propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2017 (nota 9)

9.- Propiedades de inversión

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

	US\$			%
	Saldo 31-dic-16	Adiciones	Saldo 31-dic-17	
Costo:				
Terrenos	1.382.211	0	1.382.211	
Edificios	2.806.404	198.000	3.004.404	5
Muebles y equipos	70.197	2.594	72.791	10
Equipos de computación	18.633	0	18.633	33,33
Vehículos	178.967	0	178.967	20
Total costo	<u>4.456.412</u>	<u>200.594</u>	<u>4.657.006</u>	
Depreciación acumulada	<u>1.953.561</u>	<u>118.107</u>	<u>2.071.668</u>	
Propiedades y equipos, neto	<u>2.502.851</u>		<u>2.585.338</u>	

	US\$					%
	Saldo	Adiciones	US\$		Saldo	
	31-Dic-15		Venta	Bajas	31-Dic-16	
Costo:						
Terrenos	1.496.919	0	-114.708	0	1.382.211	
Edificios	3.048.403	0	241.999	0	2.806.404	5
Muebles y equipos	112.313	1.014	0	-43.130	70.197	10
Equipos de computación	18.633	0	0	0	18.633	33,33
Vehículos	178.967	0	0	0	178.967	20
Total costo	4.855.235	1.014	-356.707	-43.130	4.456.412	
Depreciación acumulada	2.118.209	120.049	-241.999	-42.698	1.953.561	
Propiedades y equipos, neto	2.737.026				2.502.851	

El cargo a gastos por depreciación de las propiedades y equipos fue de US\$118.107 en el 2017 y US\$120.049 en el 2016.

En el 2013 se adquirió un inmueble a la M.I. Municipalidad de Guayaquil; por el cual al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se adeuda US\$193.498 y US\$248.244 (nota 15) y se encuentra entregado en garantía mediante hipoteca.

La Compañía al 31 de diciembre del 2017, realizó la adición de los parqueos en el Puerto Santa Ana por US\$198.000 (nota 8).

El valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con los avalúos municipales asciende a US\$6.432.417.

En el 2017, la Compañía reclasificó sus propiedades y equipos a Propiedades de Inversión.

10.- Inversiones en acciones

El detalle al 31 de diciembre del 2017 de las inversiones en acciones es el siguiente:

Compañía	%	N° de acciones	V/.Unit. Nominal	US\$	
				V/. Nominal	Saldo al 31-dic-17
Andujar S.A.	4,13%	520.792	1	520.792	520.792
Corporación Maresa	0,14%	42.919	1	42.919	103.006
Continental Tire Andina S.A.	3,60%	2.482.066	1	2.482.066	2.422.101
Intorrescorp Saint Ignacio S.A.	13,49%	1.349	1	1.349	1.349
					3.047.248

Compañía	%	N° de acciones	V/.Unit. Nominal	US\$	
				V/. Nominal	Saldo al 31-dic-16
Andujar S.A.	4,13%	520.792	1	520.792	520.792
Corporación Maresa	0,14%	42.919	1	42.919	103.005
Continental Tire Andina S.A.	3,52%	2.422.101	1	2.422.101	2.422.101
					3.045.898

Las inversiones en acciones las adquirió de su relacionada, en el 2016, y están registradas al costo (nota 5).

Durante el año 2017 se recibieron dividendos acción de Continental Tire Andina S.A. equivalente a 59.965 acciones.

La Compañía recibió durante el año 2017 dividendos en efectivo por US\$69.195.

11.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de cuentas por pagar, es como sigue:

	Nota	US\$	
		2017	2016
Proveedores		9.528	3.203
Accionistas	a)	5.594.781	0
Impuestos por pagar		54.761	34.422
Obligaciones por pagar		87.906	73.330
Otras		1.888	2.995
		<u>5.748.864</u>	<u>113.950</u>

- a) Esta cuenta incluye valores por pagar accionistas registrados desde el mes de marzo por concepto de préstamos, los cuales generan intereses a una tasa del 4% anual corresponden a las siguientes personas:

Accionista	Capital
MARIA TERESA DE NARANJO	(1,100,000.00)
NARANJO CUESTA MARIA GRACIELA	(1,350,000.00)
NARANJO GINATTA ANDREA FANNY	(1,580,000.00)
NARANJO GINATTA MARIA TERESA	(1,580,000.00)
Total	(5,610,000.00)

Según la administración el valor por pagar a accionistas será cancelado cuando se tenga disponibilidad de flujo. Adicionalmente el saldo incluye el monto de US\$15.219 valores por cobrar a accionistas.

12.- Gastos acumulados por pagar

El movimiento de gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

	US\$			
	Saldo 31-dic-16	Adiciones	Pagos	Saldo 31-dic-17
Beneficios sociales	10.073	11.650	-13.806	7.917
Intereses por pagar	29.154	176.869	79.154	176.869
Otros	0	3.500	0	3.500
Participación de trabajadores sobre utilidades	214.730	0	-214.730	0
	<u>253.957</u>	<u>192.019</u>	<u>-257.690</u>	<u>188.286</u>

	US\$			
	Saldo	Adiciones	Pagos	Saldo
	31-Dic-15			31-Dic-16
Beneficios sociales	32.240	27.420	49.587	10.073
Intereses por pagar	5.037	29.154	-5.037	29.154
Participación de trabajadores sobre utilidades	51.873	218.199	-55.342	214.730
	<u>89.150</u>	<u>274.773</u>	<u>-109.966</u>	<u>253.957</u>

13.- Impuesto a la renta

La Ley Orgánica de Régimen Tributario vigente para el 2018, establece que las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, conforme lo determine el Reglamento a esta Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinariás nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento a la presente Ley. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el treinta y uno (31) de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El gasto por 22% de impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017 y 2016, difiere del cálculo de la base por la siguiente conciliación tributaria efectuada:

	US\$	US\$	
		2017	2016
Utilidad contable antes impuesto a la renta	US\$	548.238	1.216.804
Tasa de impuesto a la renta		22%	22%
Impuestos a la tasa vigente		0	267.697
Ingresos exentos		69.195	0
Efecto de los Gastos no deducibles		181.289	656
Impuesto a las ganancias calculado		<u>-436.144</u>	<u>268.352</u>
Anticipo Impuesto a la Renta:			
Anticipo calculado		62.612	20.682
(-) Rebaja del anticipo		30.276	0
Anticipo a la renta reducido		<u>32.336</u>	<u>20.682</u>
Gasto por impuesto a las ganancias (Anticipo > IR Calculado)	US\$	<u>32.336</u>	<u>268.352</u>

De acuerdo con el Decreto Ejecutivo N.º 210, del 20 de noviembre del 2017; las sociedades se acogen a la rebaja del saldo a pagar del anticipo del Impuesto a la Renta del 2017, según los siguientes parámetros:

<u>% Rebaja</u>	<u>Ventas o ingresos brutos anuales</u>
100%	hasta US\$500.000
60%	US\$500.000,01 a US\$1.000.000
40%	más US\$1.000.000,01

El movimiento de impuesto a la renta por pagar y pagado en exceso por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2017 y 2016 respectivamente, es el siguiente:

	US\$	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	124.356	93.536
Impuesto a la renta pagado	124.356	0
Retenciones de impuesto a la renta	40.621	50.460
Anticipo pagado	12.152	0
Impuesto a la renta causado	-32.336	-268.352
Total impuesto a la renta (por pagar) pagado en exceso	<u>20.437</u>	<u>-124.356</u>

14.- Obligaciones contingentes

El movimiento de provisiones al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

	US\$		
	Saldo		Saldo
	31-dic-16	Ajuste	31-dic-17
Obligaciones contingentes	<u>111.128</u>	<u>-2.386</u>	<u>108.742</u>

	US\$		
	Saldo		Saldo
	31-dic-15	Adiciones	31-dic-16
Obligaciones contingentes	<u>102.286</u>	<u>8.842</u>	<u>111.128</u>

El Código de Trabajo requiere el pago de beneficios jubilatorios por parte de los empleadores a aquellos trabajadores que hayan completado por lo menos veinticinco (25) años de trabajo con ellos. Aunque si un trabajador fuere despedido y hubiere cumplido veinte (20) años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrá derecho a la parte proporcional de la jubilación patronal.

15.- Deuda a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el vencimiento corriente se descompone así:

	US\$	
	2017	2016
Hipoteca		
<u>M.I. Municipalidad de Guayaquil</u>		
8,17% Interés fijo anual con vctos. trimestrales hasta octubre del 2021	248.245	298.738
Menos:		
Vencimiento corriente de la deuda a largo plazo	54.747	50.494
Total deuda a largo plazo	193.498	248.244

El resumen de los vencimientos anuales de la hipoteca, es como sigue:

	US\$	
	2017	2016
2017		50.494
2018	54.747	54.747
2019	59.359	59.358
2020	64.359	64.359
2021	69.780	69.780

16.- Préstamos bancarios

Al 31 de diciembre del 2016, correspondían préstamos a corto plazo. Un detalle es el siguiente:

	US\$
	2016
Préstamos bancarios	
<u>Banco del Pichincha</u>	
8,95% de interés a 82 días, con vencimiento en febrero del 2017	1.470.000
8,95% de interés a 168 días, con vencimiento en junio del 2017	5.000.000
	6.470.000

Dicho valor fue cancelado por la Compañía al vencimiento.

17.- Capital social

El capital suscrito de la Compañía asciende a US\$17.000, equivalentes a 17 acciones ordinarias y nominativas de US\$1.000 cada una. El capital autorizado de la Compañía es de US\$34.000.

18.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a Reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumento de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

19.- Reserva facultativa

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

Mediante Actas de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 11 de marzo del 2016 se aprobó destinar US\$226.154 a Reserva facultativa.

En el 2017 la compañía realizó la transferencia de los resultados del año 2016 a reserva facultativa, aprobado en acta Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 14 de marzo del 2017.

20.- Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de Utilidades acumuladas y Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

21.- Gastos por naturaleza

La descomposición de los gastos por naturaleza, al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es la siguiente:

	US\$	
	2017	2016
Personal	386.129	407.622
Honorarios	5.640	4.039.492
Mantenimiento	26.647	27.441
Alícuotas comunales	121.180	114.168
Asociaciones y contribuciones	0	1.120
Impuestos	23.049	224.983
Seguros	17.875	18.734
Otros	176.816	114.062
Publicidad y propaganda	700	970
Depreciaciones y bajas	118.107	120.481
Intereses pagados	297.631	99.277
Comisiones	470	6.992
	<u>1.174.244</u>	<u>5.175.342</u>
Participación a trabajadores	0	214.730
	<u>1.174.244</u>	<u>5.390.072</u>

22.- Variaciones entre libros y estados financieros que se acompañan

Al 31 de diciembre del 2017, los estados financieros que se acompañan difieren con los saldos de los libros contables de la Compañía, por reclasificaciones y ajustes a efectos de esta presentación, como sigue:

	Aumento o (Disminución)
	2017
<u>Pasivos</u>	
Cuentas por pagar	173.081
Obligaciones acumuladas	173.081
Total pasivos	<u>0</u>

23.- Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 7 de febrero del 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.