PREDIAL E INVERSIONISTA LOS CEIBOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÏA

PREDIAL E INVERSIONISTA LOS CEIBOS S.A. Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en abril 16 de 1975 e inscrita en el Registro Mercantil en abril 16 del mismo año. Su actividad principal actual es la actividad inmobiliaria, aunque aún no inicia sus operaciones; su oficina matriz queda en el cantón Guayaquil, provincia del Guayas, la Compañía tiene asignado el registro único de contribúyete # 0990274835001.

Operaciones. - Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no ha generado operaciones comerciales.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 12 de 2019. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento. -Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tal estado financiero y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de presentación. -Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

Estos estados financieros se han elaborado de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financieras para Pymes, establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante las siguientes resoluciones:

Resolución No. SC.Q.ICI.004.- Las NIIF fueron oficializadas en el Ecuador por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros en el año 2006, mediante esta resolución del 21 de agosto del 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, en la mencionada resolución se dispuso que las compañías deben de adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del 1 de enero del 2009. La misma fue ratificada en julio del 2008 en el Registro Oficial 378 del 10 de julio del 2008.

Resolución No. 08.G.DSC.010.- La Superintendencia de compañías, Valores y Seguros establece el Cronograma de Aplicación Obligatoria de las Normas Internacionales de

Información Financiera NIIF, la misma que fue publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre del 2008, para todas las compañías y entes sujetos al control y vigilancia, determinándose el periodo de aplicación legal año 2012.

Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.010.- mediante esta resolución de enero 12 del 2011, se realizó modificaciones a la Resolución 08.G.DSC.010. de 20 de noviembre del 2008 y publicada en el R.O. 498 del 31 de diciembre del 2008, que oficializa la aplicación de las NIIF para PYMES, para todas las compañías del tercer grupo siguiente manera, califica como Pymes a las personas jurídicas que cumplan las siguientes condiciones:

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Activos totales inferiores a US$. 4,000,000
Registren un valor de ventas brutas anuales inferiores US$. 5,000,000
Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado).

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición.

Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.07.- se emite el Reglamento del destino de los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donación, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF Completas y NIIF para PYMES, superávit por valuación, utilidades de compañías holding y controladoras; reconocimiento del deterioro y designación e informe de perito, esta resolución deroga la resolución mencionada en el párrafo anterior.

Resolución SC.G.ICI.CPAIFRS.11.015.- se emite la Norma en la Adopción por primera vez de las NIIF para PYMES, la utilización del valor razonable o revaluación como Costo Atribuido, en el caso de los bienes inmuebles. En la mencionada norma se permite para el periodo de transición de las NIIF para PYMES, en aplicación a la sección 35, podrán medirlos a su valor razonable o revalúo, utilizando el avaluó comercial consignado en la carta de pago de impuesto prediales del año 2011, o basarse en un avaluó elaborado por un periodo calificado por la Superintendencia de compañías, Valores y Seguros.

El estado financiero correspondiente al 2018, han sido elaborados de acuerdo 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 (IASB), las principales políticas utilizadas por la Compañía para la elaboración de los estados financieros con NIIF para PYMES se resumen a continuación:

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación del estado financiero adjunto, es mencionado a continuación:

Moneda funcional. - El estado financiero adjunto está expresado en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. 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 especifica expira o es cancelada. Un detalle de activos y pasivos financieros y obligaciones bancarias es el siguiente:

- **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 clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

- **Cuentas por pagar**.-Son registradas al costo al momento de la compra, que son utilizados para el desarrollo operativo de la Compañía.

- **Obligaciones bancarias.-** Están presentados a su valor razonable y posteriormente se registran en base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. Los intereses son reconocidos con cargos a los resultados del ejercicio.

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

- **Mercado**.- La Compañía pese a que su objeto social la ubica en el sector inmobiliario dentro del cantón Guayaquil y consecuentemente está considerada por normas legales recientes como una empresa de interés público, no ha realizado ningún tipo de actividad económica que justifique su Objeto Social.

- **Financieros.-** Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no cuenta con préstamos financieros locales ni del exterior para capital de trabajo.

Existencias.- Están registradas al costo promedio y no exceden el valor neto de realización. La Compañía no requiere constituir ninguna provisión por deterioro para reducir el valor en libros de las existencias. Las pérdidas que pudieran existir son registradas en resultados del año. Las importaciones en tránsito son registradas al costo según factura más los gastos de nacionalización incurridos.

Servicios y otros pagos anticipados.-Corresponden principalmente a pólizas de seguros, necesarias para salvaguardar los bienes de la Compañía, adicionalmente, anticipos a proveedores y otros anticipos menores para adquisiciones de bienes y servicios.

Propiedad, planta y equipos, netos.-Están contabilizados al costo de adquisición, los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son las siguientes:

Activos	Tasas
Edificaciones	5%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles de oficina y equipos de comunicación	10%
Equipos electrónicos	33%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

Pasivos financieros.-Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio, reconocidas al valor nominal de las facturas relacionadas aproximado a su valor amortizado. El pasivo financiero es clasificado como pasivo corriente cuando tiene vencimiento menor de 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera de lo contrario son presentadas como pasivos no corrientes.

Otros pasivos corrientes.- Son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita como resultado de eventos pasados, cuando es probable sea necesaria una salida de recursos para liquidar una obligación y cuando el monto ha sido estimado de forma fiable. El importe reconocido es una estimación a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Reserva legal.- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados.- Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, subcuentas superávit por valuación y otros ajustes de NIIF; así como la cuenta de utilidades retenidas. De conformidad con la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, el saldo acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo acreedor del superávit por valuación que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como la medición posterior, no podrá ser capitalizado.

La NIC No. 16 establece que la reserva por valuación originada en la revaluación que forma parte del patrimonio neto de los accionistas, podrá ser transferida directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca la baja en la cuenta del activo. Esto podría implicar la transferencia total de la reserva por valuación cuando la Compañía se desapropie del activo, sin embargo la mencionada reserva podría transferirse a medida que el activo sea utilizado.

Participación de trabajadores en las utilidades.- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

Impuesto a la renta.-La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con 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; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto 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.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento 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.

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al saldo que se mantienen en caja.

4. IMPUESTOS CORRIENTES

Corresponde al saldo a favor de la entidad por créditos fiscales de años anteriores, los mismo que al cumplirse 3 años de generación y de no compensarse serán dados de baja contra resultados acumulados.

La entidad no ha sido fiscalizada en sus declaraciones hasta la presente fecha, los periodos fiscales sujetos a revisión fiscal son desde el 2016 al 2018.

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2018 un detalle de los activos se presenta a continuación:

Cuentas:	Saldo a Dic. 31, 2017	Adiciones y/o Dep.	Saldo a Dic. 31, 2018
Terreno	51,294		51,294
Edificaciones	505,924	-	505,924
(-) Dep. Acumulada	(354,147)	-	(354,147)
Total	**203,072**	-	**203,072**

Durante el 2018 y 2017 no se registraron movimientos ni adquisiciones o disposiciones de activos.

Los terrenos están conformados por dos lotes y las edificaciones por dos viviendas.

6. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2018, el capital autorizado consiste en 20,000 acciones nominativas y de un valor nominal de $0.04 cada una:

Nombre	Numero de acciones	(US Dólares)	% de participacion
LEON BARBA JOSE RAFAEL FERNANDO	19,991	$ 799.64	99.96%
LEON ROMERO FERNANDO JOSE PIO	3	$ 0.12	0.02%
LEON ROMERO MARIA CAROLINA	3	$ 0.12	0.02%
LEON ROMERO MARIA SOLEDAD	3	$ 0.12	0.02%
Total	**20,000**	**$ 800.00**	**100.00%**

7. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde a la reserva legal de la compañía.

8. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponde al saldo acumulado de la aplicación por primera vez de las NIIF realizada en el año 2012. Este saldo no puede ser dispuesto por los accionistas, pero si puede ser compensando por pérdidas futuras.

9. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

10. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (mayo 17 del 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre el estado financiero que se adjuntan.

11. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros han sido aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizada para su publicación con fecha 12 de abril del 2019.

Ing. José Rafael Fernando León Barba
Presidente

Eco. Maura Flores García
Contador General