

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) a) **Descripción del negocio**

FERRIVAL C. LTDA., fue constituida en Ecuador en Febrero 11 del 1980 e inscrita en el registro mercantil en Marzo 4 del 1980, su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles

El domicilio tributario de la compañía está ubicado en la Calle Malecón 512, entre la Calle Imbabura y Tomás Martínez: Edificio Riviera, Piso 8, Oficina 1 y con RUC: 0990470146001

Los ingresos por venta de bienes inmuebles ascendieron a US\$ 78,208 y US\$ 112,900 durante el año 2018 y 2017 respectivamente.

Los ingresos por honorarios ascendieron a US\$ 13,936 y US\$ 13,900 durante el año 2018 y 2017 respectivamente.

b) **Situación Actual País**

La proforma 2019 suma 31.318 millones de dólares. Es decir, 3.500 millones menos que la de este año.

Sin embargo, el Ministerio de Economía y Finanzas (MEF), en su comunicado, sostiene que la proforma, que fue enviada ayer a la Asamblea Nacional para su discusión y aprobación, no contempla la cifra de 4.481 millones en 'derivados deficitarios'. Este rubro corresponde al monto que destina por la importación de combustibles y gas.

Con dicho rubro, la proforma 2019 llega a 35.799 millones de dólares y supera los 34.853 millones de este año. Es decir, 946 millones más que la proforma 2018.

"La cuenta CFDD alcanza los 4.841 millones, superior a la registrada el año pasado en 1.700 millones, fruto del incremento previsto en los precios de los derivados", dice el MEF.

La proforma fue elaborada con un precio del barril de petróleo de 58,29 dólares. La economía seguirá ralentizada. Se prevé que el Producto Interno Bruto (PIB) de 2019 crezca el 1,43 %. Mientras que la inflación será del 1,07%.

La cartera de Estado señala que la elaboración de la proforma implicó "retos importantes", como la inclusión del pago de pensiones jubilares al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), lo que corresponde a 1.240 millones de dólares. A esto se suma la entrada en vigencia de la Ley Amazónica: 278 millones de dólares adicionales.

También se requieren 1.130 millones adicionales para el Sistema Nacional de Salud y para Educación Inicial, Básica y Bachillerato, cumpliendo la regla constitucional de aumento del 0,5 % año a año.

Los gastos corrientes o permanentes suben. Según Finanzas, en la proforma el gasto corriente aumenta 1.565 millones de dólares, si se compara con la ejecución codificada del presupuesto de este año.

Los gastos en personal (sueldos y salarios) se reducen 1 % "debido a la optimización" y austeridad del Gobierno. Hay un trato diferenciado para Salud, Educación, Policía y Bienestar Social.

También hay una reducción "significativa" de gastos en 'bienes y servicios', en un 14 %. Este rubro corresponde a los montos que se destinan para el funcionamiento del Estado: desde papelería e insumos de oficina hasta gasolina y mantenimiento para los vehículos de las entidades públicas.

La medida, según el comunicado del MEF, "demuestra la política de austeridad que se reforzará el próximo año".

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Para el Plan Anual de Inversiones del próximo año, se ha establecido un monto de 3.314 millones de dólares. Según Finanzas, la cantidad garantiza las asignaciones para el sector social y la cobertura de sus servicios.

En cuanto a la deuda que se requiere para 2019, la proforma estima que se requerirán 8.166 millones de dólares.

Para el año 2019, el CEPAL (Comisión Económica para América Latina y el Caribe) sostiene que la economía crecerá en 0.9%,

Según las proyecciones del Ministro de Comercio Exterior, estima recibir 3.000 millones de dólares en inversión extranjera y gestionar 1.700 millones de dólares en créditos del Banco Mundial para financiar programas sociales. Se espera también que otros sectores económicos se dinamicen para fortalecer las exportaciones tanto de bienes primarios como industrializados, es decir aquellas que tengan un mayor valor agregado.

La inflación a diciembre del 2018 cerró en 0.27% y en año 2017 cerró en -0.20% que representa una recuperación con respecto al indicador del año anterior.

La tasa de desempleo alcanzó un nivel de 4.10% a diciembre del 2018 y 4.6% en el 2017, lo que representa una disminución de - 0.50 % con respecto al indicador del mismo período del año anterior.

(2) **Resumen de Principales Políticas Contables**

Bases de presentación

Los estados financieros de la entidad comprenden el estado de situación financiera, estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF. para Pymes.

Declaración Explícita

La Administración de la Compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha marzo 01 del 2019, los mismos fueron debidamente autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta General de Accionistas para su aprobación final el 29 de marzo del 2019.

Moneda de Presentación

Los Estados Financieros de la Compañía se expresan en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada en el Ecuador a partir de marzo del año 2000, en consecuencia, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de los Estados Financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una empresa y a un pasivo financiero o un instrumento de capital, en el caso de la Compañía, los instrumentos financieros corresponden a instrumentos financieros primarios tales como efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por pagar y acciones de la Compañía (instrumentos patrimoniales). Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente relacionados a la transacción de compra o emisión de este y se registran al momento que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o los riesgos o beneficios de este activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- Cuentas por Cobrar:- Se registran al costo, al momento de la negociación de la venta del producto y cuando es efectuada la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos.
- Cuentas por Pagar.- Son registradas al costo, esto al momento de la negociación de la compra de materia prima, larvas y bienes y de la recepción de servicios (prestación de los servicios profesionales o de terceros) que son utilizados en el proceso operativo y administrativo.
- Las NIIF para Pymes requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan FERRIVAL C. LTDA., tales como mercado, financieros y generales de negocio que se detalla a continuación:

Mercado

La compañía opera en el mercado local de venta de bienes inmuebles y prestación de servicios por administración de muebles inmuebles.

Financieros

La Compañía no asume riesgos de fluctuaciones de tipos de cambios debido a que todas las operaciones de compra y venta se realizan en dólares de los Estados Unidos de América. El índice de rotación de la cartera es de 30 días.

Generales de Negocio

La Compañía mantiene pólizas de seguro que cubren daños de sus activos.

a) Efectivo en Caja y Bancos

Para propósitos de efectivo, la Compañía considera efectivo las cuentas de caja y saldos en cuentas bancarias de Bancos locales.

b) Certificados de Depósitos a Plazo

La compañía mantiene inversiones a plazo de carácter nominativo en el Banco Bolivariano con plazos entre 365 y 369 días que reconocen una tasa efectiva promedio del 4,85%

c) Terrenos, Edificios y Vehículos, netos

Los terrenos, edificios y vehículos netos se registra al costo de adquisición y convertido a dólares de los Estados Unidos de América y se deprecian utilizando el método de línea recta, en base a la vida útil estimada de los respectivos activos, según el siguiente porcentaje anual:

Edificios	2%
Vehículos	20%

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para mantener el beneficio económico futuro esperado de edificios, y vehículos se reconocen como gastos cuando incurren.

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

d) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos por venta de terrenos se registran una vez instrumentada las escrituras de compra- venta y emisión de la factura a nombre de los clientes.

Los ingresos por arriendos son reconocidos una vez que se emite factura al cierre de cada mes la totalidad de los riesgos y beneficios sobre la propiedad arrendada.

Los gastos de administración del proceso se llevan por el método del costo acumulado de los servicios adquiridos.

e) Intereses pagados

Son registrados mediante el método del devengado:

f) Participación de Trabajadores

La compañía, no reconoce con cargo a resultados, el 15% de participación de trabajadores en las utilidades, debido a que no registra empleados bajo relación de dependencia.

g) Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para el año 2018 para las empresas pequeñas y del 22% en el año 2017 para sociedades y del 12% en caso de reinversión de utilidades.

h) Uso de Estimaciones

La preparación de los Estados Financieros de acuerdo con las NIIF para Pymes requiere que la Administración efectúe ciertas estimaciones inherentes a la actividad económica de la Compañía que inciden sobre la presentación de los Estados Financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan 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 Banco

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a saldo que se mantiene en una cuenta corriente local del Banco Bolivariano, el cual está disponible a la vista, no existiendo restricción alguna que limite su uso.

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Banco Bolivariano Cta. Cte. 501760-3	30.905	146.740
Total	30.905	146.740

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(4) Certificado de depósitos a plazo

Un detalle de los certificados de depósitos a plazo al 31 de Diciembre del 2018 y 2017 es el siguiente:

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Certificado de Depósito a Plazo Banco Bolivariano		
Certificado No 149794-9	100.000	0
Vence 5 de Abril del 2019, tasa efectiva anual 4,85%		
Certificado No 154256-2	10.000	10.000
Vence 3 de Dic. del 2019, tasa efectiva anual 4,4.33%		
Total	110.000	10.000

Los intereses ganados se registran a la fecha de su vencimiento en resultados.

(5) Bienes disponibles para la venta

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 corresponden al costo de compra de terrenos y sus mejoras para su venta posterior, en un plazo no mayor a 90 días. Un resume se detalla a continuación:

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Terrenos disponibles para la venta	88.540	113.983
Total	88.540	113.983

(6) Activos por impuestos corrientes

Un detalle de los impuestos corrientes del 2018 y 2018 se resume a continuación:

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Crédito tributario por IVA	10.934	8.134
Anticipo Impuesto a la Renta	257	365
Otros	8	0
Impuesto a la renta por pagar	11.199	8.499

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(7) Terrenos, edificios y vehículos

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

		Saldo al <u>31/12/2017</u>	Adiciones <u> </u>	Saldo al <u>31/12/2018</u>
Terreno	US\$	83144,4	0	83.144
Edificios Costo	US\$	132.292	0	132.292
Vehículos	US\$	53.874	0	53.874
Total Costo	US\$	<u>269.310</u>	<u>0</u>	<u>269.310</u>
Depreciación al costo	US\$	(26.458)	(17.389)	(43.848)
Activos Netos	US\$	<u>242.852</u>	<u>(17.389)</u>	<u>225.462</u>

Los gastos de mantenimiento y reparación son llevados a resultados en el periodo en que incurren.

(8) Obligación Bancaria

Un detalle se resume a continuación:

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Banco Bolivariano		
Préstamo comercial	80.000	0
Fecha de concesión Sep. 20 del 2018		
Vencimiento en 197 días. Tasa nominal anual 9,25%		
Total	80.000	0

Los certificados de depósito a plazo garantizan la obligación bancaria otorgada por el Banco Bolivariano.

(9) Anticipo de Clientes

Corresponden a los anticipos recibidos de clientes por futuras promesas de compra-venta de terrenos.

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(10) Pasivos por Impuestos a la Renta

El impuesto a la renta causado por los años terminados al 31 de diciembre del 2018 y 2017 se determinó como sigue:

Diciembre 31.	2018	2017
Utilidades según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	1.657 (249)	1.777 -
Más gastos no deducibles	-	825
Base imponible sobre utilidades no reinvertidas	1.408	2.602
Impuesto a la renta causado por el 22%	(310)	(572)

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta del 2013 al 2018 no han sido revisadas por el SRI.

La Ley de Régimen Tributario Interno establece que las Sociedades Jurídicas deben pagar sobre la utilidad luego del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 22% para Empresas consideradas Pequeñas.

(11) Cuentas por Pagar Accionistas a largo plazo

Un detalle se resume a continuación:

Diciembre 31.	2018	2017
	(Dólares)	
Abogada Ketty Anunziatta Valdez Larrea		
Préstamo no genera intereses	301.000	343.000
Pagaderos a dos años		
Menos porción corriente de deuda a largo plazo	(111.000)	(153.000)
Total cuentas por pagar a largo plazo	190.000	190.000

El préstamo a largo plazo corresponde a financiamiento por compras de lotes de terrenos a favor de la compañía.

(12) Capital

Al 31 de diciembre del 2018, el Capital está constituido por 400, acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación de valor nominal US\$ 1,00 cada una.

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(13) **Reserva Legal**

La ley de Compañías requiere que al menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto el caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

(14) **Resultados acumulados**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

(15) **Ingresos por venta de terrenos**

a) Durante el año 2018 se vendió un solar ubicado en la Mz. 3A de la Lotización Torres del Salado 2 a la Sra. Doris Silvana Padilla por el valor de US\$ 80,000, durante el año 2017 se vendieron nueve terrenos ubicados en el km. 6 ½ Vía a la Costa al Sr. Edgar Díaz González por el valor de US\$ 105,900 principalmente.

(16) **Eventos Subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la emisión de este informe (Abril 23 del 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

(17) **Aprobación Estados Financieros**

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la administración y accionistas el 29 de marzo del 2019


Sr. FERRIN SOLÓRZANO RAMÓN ENRIQUE
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Marcos Lopez Saavedra
CONTADOR GENERAL