INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
Edison Altamirano Rosales, MBA. – CPA.
Guayaquil, 10 – abril – 2019

# WALEBOR S. A.

## ESTADOS FINANCIEROS

Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2017 y 2018

## CON EL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA
## Por el ejercicio económico 2018

### Contenido

**Sección I**

Informe del Auditor Externo Independiente. .....2

Estados Financieros Auditados:
Estado de Situación Financiera .....5
Estado de Resultados .....7
Estado de Evolución del Patrimonio de Accionistas.....8
Estado de Flujos de Efectivo .....9
Notas a los Estados Financieros .....11

**Sección II**

REVISIÓN DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERROSIMO Y OTROS DELITOS.....56

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
Edison Altamirano Rosales, MBA. – CPA.
Guayaquil, 10 – abril – 2019

## Sección I

# INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A los Accionistas y Directores de: **WALEBOR S. A.**

**Informe sobre la auditoria de los estados financieros:**

**Opinión:**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la compañía **"WALEBOR S. A." al 31 de Diciembre 2018**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros. Las cifras de los estados financieros **al 31 de Diciembre 2017** que se presentan en el presente informe son para propósitos comparativos, y la auditoria externa de dicho ejercicio fue realizada por el suscrito, cuyo dictamen **de fecha 10 – Abril – 2018** contiene una opinión con salvedad.

   **En nuestra opinión,** debido a los efectos del asunto descrito en el párrafo 2 y 3 "Fundamento de la opinión con salvedad" de este informe **por el ejercicio 2018**, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **"WALEBOR S. A."**, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

**Fundamento de la Opinión con salvedad:**

2. El monto de los Ingresos Ordinarios $26,225 y No operacionales $100,000= respectivamente de la compañía al cierre del ejercicio, motivaron al proceso de auditoria realizar la verificación de información física y documentaria de su realidad económica por alquiler de bienes inmuebles y servicio de espacio de publicidad; debido al control a que está sujeta la compañía por la normativa de lavado de activos sobre su actividad económica principal como Inmobiliaria, por lo que se pudo obtener la certeza razonable de los mismos amparados en los debidos contratos, sin embargo, consideramos se requiere de una actualización de datos y actualización de vencimientos de los contratos de arriendo. Referencia *Nota 27 y 28.*
3. Según lo descrito en la Sección II numeral 3 del presente informe, la Administración

de la compañía ha procurado ir implantando paulatinamente los controles de transacciones y cumplimiento de la disposición de la normativa de prevención de lavado de activos y financiamiento de delitos vigente a la que está sujeta, sin embargo, se considera que deberá continuar fortaleciendo el cumplimiento continuo e integral de esta normativa y de su sistema de control interno que le permita prevenir transacciones de clientes y/o terceros que no se enmarquen en esta normativa.

4. Nuestra auditoria fue efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoria de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la compañía **WALEBOR S. A.** de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA) y requerimientos ética de nuestra auditoria de estados financieros en el Ecuador; hemos cumplido con nuestra responsabilidad y ética de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión con salvedad.

**Cuestión Clave de la auditoria:**

5. Al 31 de diciembre del 2018, durante el proceso de revisión y relevamiento de información que fundamentó el requerimiento documentario de los bienes inmuebles de la compañía, específicamente de los Contratos de Arriendos a los arrendatarios, y, de los servicios de espacios de publicidad. Al verificar dichos documentos que soportan los arriendos de bienes inmuebles, consideramos que esta documentación física, requiere una actualización de datos así como actualizar el vencimiento de la fecha de los contratos de arriendo suscritos; y al mismo tiempo observar que los ingresos no operacionales son superiores a los ordinarios. Particular que sugerimos a la administración considerar la importancia del respaldo de los ingresos en virtud del cumplimiento de la NIIF 15 Contrato de Clientes – Ingresos, ante los organismos de control por su actividad de Inmobiliaria.

**Énfasis:**

6. Los estados financieros correspondiente al ejercicio 2012 fueron los primeros que la compañía preparó de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para efectos de presentación a la Superintendencia de Compañías del Ecuador en los formatos emitidos por el organismo regulador y disposiciones vigentes desde dicho ejercicio.

7. El índice financiero de Rendimiento de Activos totales del ejercicio 2018 (rendimiento sobre la Inversión ó R. O. I. y análisis de Dupont) de la empresa, expresa el 2.42% de rendimiento según la fuente de cifras de sus estados financieros, por la actividad inmobiliaria de arriendo de bienes inmuebles, que expresa una

perspectiva de continuidad de negocio en marcha al cierre del ejercicio con el esfuerzo de su administración, visible dentro de un escenario de análisis de rateos financieros.

**Responsabilidad de la Administración con relación a los Estados Financieros:**

8. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos en concordancia con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

   La aplicación obligatoria de NIIF se encuentra vigente en el Ecuador a partir del ejercicio terminado al 31 de diciembre 2012, de acuerdo a lo que establecen las Resoluciones de Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores del Ecuador # 08.G.DSC010 del 20 noviembre 2008, y, Resolución # SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 emitida el 11 de Octubre 2011 publicada en R. Oficial #566 del 28 de Octubre del 2011 que derogó Resolución # SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 enero 2011.

   En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista de hacerlo.

   La Administración es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la compañía. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de los estados financieros libres de equivocaciones materiales debido a fraude o error, así como la aplicación de apropiadas políticas contables y estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del Auditor:**

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse

razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

9.1 Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

9.2 Obtenemos 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 eficacia del control interno de la Compañía.

9.3 Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

9.4 Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

9.5 Evaluamos 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 los hechos subyacentes de un modo razonable.

9.6 Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la

planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

9.7 También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con 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 puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

9.8 Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoria de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

**Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:**

10. El Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias (ICT) exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación y lo que establece la Circular del Servicio de Rentas Internas # NAC-DGECCGC13-00014 publicada en R. Oficial Suplemento 139 del 9 de diciembre 2013, correspondiente a **WALEBOR S. A.** por el año terminado **al 31 de diciembre de 2018** es emitido por separado. Disposiciones que al respecto establecen que la preparación de anexos tributarios, cumplimento de obligaciones tributarias, realidad económica de las transacciones y criterios de aplicación de las normas tributarias es de responsabilidad de la Administración de la Compañía, y, el dictamen del Auditor externo consiste en expresar una opinión sobre la razonabilidad en el cumplimiento de deberes formales en el orden tributario bajo los formatos y plazos establecidos por la Autoridad Tributaria local.

11. Con relación a los informes o comunicaciones por separado sobre: Comunicaciones de deficiencias de control interno, y de, Actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza y otras irregularidades, **requeridos por el Artículo 17 del numeral III literal d) Sección III, y, el Art. 18, Sección III respectivamente,** del *"Reglamento sobre Auditoría Externa"* expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial # 879 de fecha 11 de noviembre del 2016, manifestamos que en el

examen de auditoría realizado a los estados financieros de **WALEBOR S. A.** por el año terminado **al 31 de diciembre de 2018** se emiten por separado de acuerdo a la disposición de este reglamento.

Solo si en el caso de que el proceso de auditoria realizado no encontrare ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado será parte del presente informe y se reflejará en las respectivas notas a los estados financieros

Guayaquil, Ecuador 10 de Abril del 2019

**Edison Altamirano Rosales, MBA. – CPA.**
**SC-RNAE -2 No. 468**

# WALEBOR S. A.

## Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares de E.U.A., todas las cifras enteras)

| **Año terminado al 31 Diciembre del:** | | **2018** | **2017** |
|---|---|---|---|
| **Activo** | **Notas** | | |
| **Activo Corriente:** | | | |
| Efectivo y equivalentes de efectivo | 3 | 1,460 | 653 |
| Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales: | | | |
| Clientes, neto | 4 | 107,400 | 0 |
| Otras cuentas por cobrar | 5 | 0 | 0 |
| Inventarios, netos | 6 | 0 | 0 |
| Servicios y Pagos Anticipados | | 0 | 0 |
| Activos por Impuestos Corrientes | 7 | 11,576 | 5,553 |
| Otros activos corrientes | | 0 | 0 |
| **Total Activo Corriente** | | **120,436** | **6,206** |
| **Activo No Corriente:** | | | |
| Propiedades, planta y equipos, neto | 8 | 0 | 0 |
| Propiedades de Inversión, neto | 9 | 860,262 | 889,214 |
| Activo Intangible, neto | 10 | 0 | 0 |
| Otras Inversiones | 11 | 0 | 0 |
| Activos por Impuestos diferidos | 12 | 0 | 0 |
| Otros Activos No Corrientes | | 0 | 0 |
| **Total Activo No Corriente** | | **860,262** | **889,214** |
| **Total del Activo** | | **980,698** | **895,420** |

*Leer notas a los estados financieros adjuntas que son parte integrante de los mismos.*

# Estado de Situación Financiera, continuación

(Expresado en dólares de E.U.A., todas las cifras enteras)

| **Año terminado al 31 Diciembre del:** | | **2018** | **2017** |
|---|---|---|---|
| **Pasivo y patrimonio de accionistas** | **Notas** | | |
| **Pasivo Corriente:** | | | |
| Obligaciones financieras | **13** | 0 | 0 |
| Cuentas y documentos por pagar Comerciales | **14** | 0 | 900 |
| Otras Cuentas por pagar | **15** | 16,663 | 226 |
| Provisiones acumuladas por pagar | **16** | 4,515 | 717 |
| Cuentas por pagar diversas relacionadas | **17** | 0 | 0 |
| Otros pasivos corrientes | | 0 | 0 |
| **Total Pasivo Corriente** | | **21,178** | **1,843** |
| **Pasivo No Corriente:** | | | |
| Obligaciones financieras | **18** | 0 | 0 |
| Provisiones por Jubilación Patronal y Desahucio | **20** | 785 | 785 |
| Cuentas por pagar diversas relacionadas | **19** | 713,474 | 663,276 |
| Pasivos por Impuestos diferidos | **22** | 0 | 0 |
| Otros pasivos no corrientes | **21** | 0 | 0 |
| Pasivo diferido | | 0 | 0 |
| **Total Pasivo No Corriente** | | **714,259** | **664,061** |
| **Total del Pasivo** | | **735,437** | **665,904** |
| **Patrimonio de accionistas:** | **23** | | |
| Capital social | **23.1** | 1,600 | 1,600 |
| Aportes para futuras capitalizaciones | **23.2** | 0 | 0 |
| Reserva legal , facultativa, estatutaria | **23.3** | 2,015 | 2,015 |
| Reserva del patrimonio | **23.5** | 0 | 0 |
| Otros R. Integrales – Superávit revaluación | **23.6** | 228,561 | 228,561 |
| Resultados Acumulados | | 1,276 | -801 |
| Utilidad (Pérdida) del Ejercicio | | 11,809 | -1,859 |
| **Total patrimonio de accionistas** | | **245,261** | **229,516** |
| **Total Pasivo y Patrimonio** | | **980,698** | **895,420** |

SILVIA LEON ASPIAZU DE NEGRETE
Gerente General

ING. MARIA CASTAÑEDA CEVALLOS
Contador General

*Leer notas a los estados financieros adjuntas que son parte integrante de los mismos.*

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
Edison Altamirano Rosales, MBA. – CPA.
Guayaquil, 10 – abril – 2019

# WALEBOR S. A.

## Estado de Resultados Integrales

(Expresado en dólares de E.U.A., todas las cifras enteras)

| **Por el año terminado del 1ero. Enero al 31 Diciembre:** | | **2018** | **2017** |
|---|---|---|---|
| **Ingresos netos:** | **NOTAS** | 26,225 | 33,250 |
| De actividades ordinarias (ventas materiales de construcción y servicios) | **27** | | |
| (-) Costo de ventas | | 0 | 0 |
| **Utilidad Bruta** | | **26,225** | **33,250** |
| **-Gastos de operación:** | **29** | | |
| De Ventas | | -14,228 | -0 |
| Administrativos | | -87,762 | -210,315 |
| Financieros | | -36 | 0 |
| Provisión cuentas incobrables | | 0 | 0 |
| Provisión deterioro de inventarios | | 0 | 0 |
| | | **-102,026** | **-210,315** |
| **Utilidad (pérdida) en operaciones** | | **-75,801** | **-177,065** |
| Otros Ingresos y Gastos no operacionales: | **28** | | |
| +Otros ingresos | | 100,000 | 175,206 |
| -Otros gastos | | (449) | (0) |
| Neto | | 99,551 | 175,206 |
| **Utilidad antes de participación trabajadores e Impuesto a la Renta** | | **23,750** | **-1,859** |
| -Participación de trabajadores, 15% | **24** | -3,562 | -0 |
| -Impuesto a la Renta causado, 22% | **26** | -4,441 | -0 |
| Utilidad después de participación trabajadores e Impuesto a la Renta | | **15,747** | **-0** |
| -Reserva legal 10% | **23.3** | 0 | 0 |
| **Utilidad Neta del Ejercicio** | | **15,747** | **-1,859** |
| **Utilidad neta por acción** | | **9.84** | **-1.16** |
| Promedio ponderado del # de acciones en circulación | | 1,600 | 1,600 |

SILVIA LEON ASPIAZU DE NEGRETE
Gerente General

ING. MARIA CASTAÑEDA CEVALLOS
Contador General

*Leer notas a los estados financieros adjuntas que son parte integrante de los mismos.*

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
Edison Altamirano Rosales, MBA. – CPA.
Guayaquil, 10 – abril – 2019

# WALEBOR S. A.

## Estado Evolución del Patrimonio de Accionistas al 31 – Diciembre – 2018

(Expresado en dólares de E.U.A., todas las cifras enteras)

| Conceptos | Capital social | Aportes para F. Capitalización | Reserva Legal | Otros Resultados Integrales | Resultados Acum. 1era. Vez NIIF | Resultado del ejercicio | Resultados acumulados |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Saldo inicial al **31-Dic-2017** bajo NIIF | 1,600 | 0 | 2,015 | 228,561 | 0 | | -2,660 |
| Distribución a R. Acumul. y/o Cuenta de Accionistas | | | | | | | |
| Movimiento 2018 | | | | | | | -2 |
| Dividendos pagados | | | | | | | |
| Utilidad (Pérdida) año **2018 bajo NIIF** | | | | | | 23,750 | |
| Reserva Legal | | | | | | -0 | |
| 15% PTU | | | | | | -3,562 | |
| Impto. Renta | | | | | | -4,441 | |
| **Saldo final bajo NIIF al 31- Dic-2018** | **1,600** | **0** | **2,015** | **228,561** | **0** | **15,747** | **-2,662** |
| ***Total Patrimonio al 31-Dic.- 2018 bajo NIIF*** | | | | | | | **$245,261** |

SILVIA LEON ASPIAZU DE NEGRETE
Gerente General

ING. MARIA CASTAÑEDA CEVALLOS
Contador General

*Leer notas a los estados financieros adjuntas que son parte integrante de los mismos.*

INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
Edison Altamirano Rosales, MBA. – CPA.
Guayaquil, 10 – abril – 2019

# Estado de Flujo de Efectivo- (Método Indirecto)

(Expresado en dólares E.U.A., todas las cifras enteras)

| **Año terminado al 31 Diciembre,** | **2018** |
|---|---|
| ***Flujo de Efectivo proveniente de Actividades de Operación:*** | |
| **Utilidad neta del ejercicio** | **23,750** |
| **Ajustes para reconciliar la utilidad neta con el efectivo utilizado en actividades de operación:** | |
| **Gastos que no requieren desembolso:** | |
| Depreciación | 28,952 |
| Provisión cuentas incobrables | 0 |
| Provisión para inventarios | 0 |
| Provisión para jubilación e indemnizaciones | 0 |
| Amortización de activos | - |
| **Cambios netos en activos y pasivos corrientes:** | |
| Cuentas por cobrar comerciales | -107,400 |
| Inventarios | 0 |
| Otras cuentas por cobrar | 0 |
| Otros activos corrientes | -5,889 |
| Cuentas por pagar proveedores | -900 |
| Otras cuentas por pagar | 11,861 |
| Anticipos de clientes | 0 |
| Gastos acumulados | 66 |
| Participación de utilidades | 3,562 |
| Impuesto a la renta por pagar | 4,441 |
| Subtotal ajustes | -65,307 |
| Efectivo neto utilizado en actividades de operación: | **-41,557** |
| ***Efectivo proveniente de Actividades de Inversión:*** | |
| Compra de propiedades de inversión | -228,561 |
| Venta de propiedades, planta y equipos | - |
| Aumento en activos tangibles | - |
| Venta de inversiones | - |
| Recuperación O. Activos: Impuestos Diferidos | - |
| Efectivo neto utilizado en actividades de inversión: | **-228,561** |
| ***Efectivo proveniente de Actividades de Financiamiento:*** | |
| Documentos por pagar a corto plazo (sobregiro bancario) | - |
| Obligaciones a largo plazo Accionistas | 50,197 |
| Resultados Acum. Adopción 1era vez NIIF | - |
| Reserva: Disminución O. reservas/ Aporte F. Capitalización | -7,833 |
| Distribución dividendos Accionistas /SUPERAVIT REVAL. | 228,561 |
| Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento: | **270,925** |
| ***Aumento (disminución) neto del efectivo*** | ***807*** |
| *Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año* | *653* |
| ***Efectivo y equivalente de efectivo al final del año*** | ***1,460*** |

SILVIA LEON ASPIAZU DE NEGRETE
Gerente General

ING. MARIA CASTAÑEDA CEVALLOS
Contador General

*Leer notas a los estados financieros adjuntas que son parte integrante de los mismos*

# WALEBOR S. A.

## Notas a los Estados Financieros

**Al 31 de Diciembre de 2018,** expresadas en dólares americanos de los EEUU de Norteamérica.

### 1. Actividad e información general de la Compañía.

**WALEBOR S. A.,** se constituyó inicialmente como una compañía de responsabilidad limitada en la ciudad de Guayaquil – Ecuador mediante escritura pública celebrada el miércoles 13 de Julio de 1983 con el capital inicial de S/.100.000 (cien mil sucres) y firmado testimonio de escritura de constitución en la misma fecha por el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Guayaquil Ab. Francisco J. Coronel Flores; en el margen de la matriz de la escritura la Notaria da fe que mediante Resolución IG-RL-83-1312 dictada el 06 de Septiembre de 1983 aprobó la escritura de constitución el señor Intendente de Compañías, e inscrita en el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil el bajo el número 7.092 y repertorio 12.876 el 26-Septiembre-1983, señalando como domicilio de la compañía la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas de la República del Ecuador. Se transformó en Sociedad Anónima mediante escritura pública celebrada el 13-julio-1994 ante el Notario Quinto del Cantón Guayaquil Ab. Cesario L. Condo Chiriboga, e inscrita en el Registrador Mercantil la Resolución 94-2-1-1-0005105 del 05-octubre-1994emitida por el Subintendente Jurídico de la Intendencia de Compañías de Guayaquil bajo el número 18.984 y repertorio 39.585con domicilio de la compañía la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas de la República del Ecuador.

Su Objeto social según su escritura de constitución en la Clausula Tercera.- Es la compra – venta, de bienes raíces, constitución, administración, mandato, promoción y corretaje de bienes raíces y propiedad horizontales; Compra – venta de predios rurales tales como fincas y haciendas; actividades agropecuarias y avícolas, importación y exportación de toda clase de materiales de construcción de inmuebles, maquinarias y repuestos para la industria y agricultura, insumos, semillas, instalación de agencias y sucursales de la compañía dentro y fuera del país; y, la realización de toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas y guarden relación con el objeto de la compañía.

En la Clausula Cuarta se señala un plazo de duración de la compañía de 50 años.

Se encuentra domiciliada físicamente para sus operaciones administrativas en la provincia del Guayas, cantón Guayaquil, parroquia Tarqui, Avenida José Rodríguez Bonin No. 102 y Avenida El Bombero vía a la costa. Actualizó su Ruc ante el SRI el 01-Marzo-2018 registrando como domicilio tributario: Calle Los Ríos 2918 y Francisco de Marcos, en la Parroquia Garcia Moreno del Cantón Guayaquil, Ruc # 0990670277001. Actividad económica principal *"Actividades de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de bienes inmuebles"*.

Expediente Societario es el #25954. Con fecha 02-Marzo-2018 la compañía se registró como *"Sociedad de interés público"* en el portal web de S. I. de Compañías según lo que establece la Resolución #SCVS-DSC-2018-0001 del 18-enero-2018 R. O. # 171 (s) del 30-enero-2018.

Actualmente la compañía posee un capital suscrito de $1,600 (Un mil seiscientos 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) dividido en 1600 acciones ordinarias y nominativas de $1 cada una y con un capital autorizado de $1,600 y suscrito hasta la emisión del presente informe.

**NOMECLATURAS UTILIZADAS EN EL PRESENTE INFORME DE AUDITORIA:**

E/F: Estados Financieros

NIIF: Normas Internacionales de Información Financieras

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad

USD $: Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

A/D: Asiento de diario contable.

PYMES: Pequeñas y medianas empresas

NIA: Normas Internacionales de Auditoria

NEC: Normas Ecuatorianas de Contabilidad

S.R.I.: Servicio de Rentas Internas del Ecuador

VNR: Valor neto realizable de inventarios

VR: Valor razonable.

P/T Papeles de trabajo

N/A: No aplica

N.D.I. No disponible información

## 2. Resumen: DE SUS PRINCIPALES "POLITICAS CONTABLES NIIF", de acuerdo a lo establece la NIC 8: WALEBOR S. A.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los presentes estados financieros, y tal como requiere la NIC 1 y NIC 8, estas políticas han sido diseñadas en función de las NIC y NIIF **vigentes al 31 – Diciembre – 2018** y fueron aplicadas de manera uniforme a los ejercicios comparados que se presentan en los estados financieros que permitan una comprensión, comparabilidad y medición razonable de los mismos, en cualquier periodo de tiempo para la adecuada toma de decisiones por parte de accionistas, usuarios internos y usuarios externos de la información.

### 2.1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF (NIIF 1)

Los estados financieros de la compañía son elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y vigentes en el Ecuador desde el año 2010 de acuerdo a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías mediante las resoluciones: No. 08.G.DSC010 del 20-nov.-2008 publicada en el R. Oficial 498 del 31-dic.-2008 para la aplicación de NIIF Completas, y, resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.010 del 11 octubre 2011 publicada en el R. Oficial 566 del 28-Octubre-2011 que deroga la resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 enero 2011 del R. Oficial 372 del 27-enero-2011 para NIIF para PYMES, resoluciones en las cuales adicionalmente el organismo regulador estableció el cumplimiento de un cronograma de implementación y la presentación de la conciliación del patrimonio.

Con estas resoluciones la compañía hasta el 31 de diciembre 2011 elaboró sus estados financieros de acuerdo a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC y a partir del 1ero. Enero del 2012 los estados financieros son preparados de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera **NIIF, Completas**.

Con lo antes indicado el proceso de implementación **NIIF COMPLETAS** para la Compañía estuvo estructurado de la siguiente forma:

- Año base de implantación NIIF 2010 (saldos iniciales ajustados)
- Año de transición 2011 de implantación NIIF, y,
- Año 2012 de aplicación obligatoria desde el 1ero. De Enero.

**Juego de Estados Financieros: (NIC 1)**
De acuerdo a lo que establece la NIC 1 y los requerimientos del organismo regulador local de sociedades Superintendencia de Compañías, la compañía prepara el conjunto de estados financieros que son:

- Estado de situación financiera,
- Estado de resultado integral,
- Estado de cambios en el patrimonio,

- Estado de flujos de efectivo, y
- Notas a los estados financieros

### 2.2 Conciliación entre NIIF y los Principios de Contabilidad aceptados en el Ecuador o NEC (Normas ecuatorianas de contabilidad)

A continuación se presenta la cuantificación del impacto que tuvo en la compañía el proceso de transición a NIIF de la Compañía. Los estados financieros presentados al 31-Diciembre- 2012 fueron los primeros preparados bajo NIIF, y hasta el 31.Dic.2011 se presentaron bajo NEC.

Conciliación del Patrimonio al 31- Diciembre- 2011 (año de transición)

| **Patrimonio bajo NEC al 01-enero-2011** | $ 8,550.82 |
|---|---|
| Ajustes por primera vez NIIF: | |
| Equivalentes de efectivo | -2,800 |
| Cuentas por cobrar | -12,519.77 |
| Activos diferidos | -37,900 |
| Amortización acumulada | +6,948.33 |
| Cuentas por pagara relacionadas | +37,091.79 |
| ***Total impactos netos*** | ***-9,179.65*** |
| **Impacto al Patrimonio al 31-Dic.-2011 ajustado a NIIF** | **-628.83** |

Aplicación de ajustes necesarios para valorar activos y pasivos de acuerdo a la norma NIIF 1 según sus párrafos 10, 30, D5, D6, D7 entre otros:

**Reconocimiento de impuestos diferidos** .- Las NIIF requieren el reconocimiento de impuestos diferidos usando el método del balance (NIC 12) que esta orientado al cálculo de las diferencias temporarias entre la base tributaria de un activo o un pasivo contra su valor contable en el balance, y este reconocimiento de ajustes han significado a la compañía la determinación de diferencias temporarias.

**Incremento en la obligación de beneficios definidos**.- Según las NIIF (NIC 19) la compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos como Jubilación Patronal y Desahucio en el caso de Ecuador, para todos sus empleados con base a un cálculo actuarial, el cual considera variables como tasas de mortalidad, de rotación de personal, tasas de interés, fechas de jubilación, efectos por incrementos salariales a empleados, variaciones en prestaciones, % de inflación; bajo los normas ecuatorianas de contabilidad NEC anteriores la compañía no había reconocido una provisión de jubilación patronal, a pesar que la legislación tributaria local vigente permite para aquellos empleados con más de 10 años de labores, y solo así, se permite considerar como gasto deducible.

**Costo, como Costo atribuido de los bienes inmuebles.-** según lo que establece la NIIF 1 la compañía optó en la fecha de transición a NIIF utilizar el Método del Costo como costo atribuido para dichos bienes en la transición a NIIF.

**Reconocimiento y Eliminación de Activos y Pasivos que no cumplen con las NIIF.-** según lo establece la NIIF 1 p.10 la compañía clasificó, contabilizó aquellos activos y pasivos que fueron requeridos por las NIIF.

### 2.3 Periodo Contable

La compañía compara los presentes estados financieros que corresponden al periodo que va

del **1ero. Enero al 31 Diciembre del 2018** contra los estados financieros del periodo anterior que va del **1ero. Enero al 31 Diciembre 2017. Siendo el periodo 2017** el primer periodo de auditoria externa (inicial) de **WALEBOR S. A.** que surgió como obligación en cumplimiento del Reglamento de Auditoria Externa establecido en la Resolución SCVS-INC-DNCDN-2016-011 emitida por la Superintendencia de Compañías y publicado en el Registro Oficial #879 del 11-noviembre-2016.

**2.4 Base de preparación y declaración sin reserva.**

Los estados financieros de la compañía son preparados bajo la base de partida doble, en idioma castellano, y preparados bajo Normas Internacionales de Información Financiera NIIF vigentes a la fecha, aplicadas de manera uniforme a los periodos cubiertos y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas NIIF. Los estados financieros anteriores se preparaban de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador (PCGA) y a Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).
Las normas tributarias ecuatorianas difieren en ciertos aspectos de las NIIF, y en la preparación de los estados financieros bajo NIIF la compañía utiliza el mejor saber, entender, juicio y criterio respecto a las normas aplicables, sus interpretaciones y circunstancias actuales.

Para la preparación de los saldos de apertura al 1ero. De enero del 2012 la compañía aplicó los requerimientos de la NIIF 1 "Adopción por Primera vez de las Normas NIIF". Los Estados Financieros fueron preparados siguiendo el criterio y método de medición del Costo Histórico en todos sus segmentos al momento, con la excepción de que aún no ha aplicado revaluación al adoptar NIIF hasta el tiempo prudencial de 3 o 5 años como indica la norma NIC 16 para terrenos y edificios, ya que al momento de aplicación NIIF se encontraban registrados a su valor razonable por su reciente construcción.

**2.5 Estimaciones, juicio y criterio contable.**

La preparación de los estados financieros bajo NIIF requiere del uso de ciertas estimaciones contables y criterios, y, exige a la Administración de la compañía ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la misma; por lo tanto la compañía utiliza estimaciones para valorar y registrar algunos activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos.

Las estimaciones hechas por la compañía están en función de la mejor información disponible sobre los hechos que se analizan, y existe la posibilidad que en el futuro se realicen acontecimientos y obliguen a modificarlas en próximos ejercicios contables, lo que se cambiaría en su caso de forma prospectiva.

**2.6 Bases de consolidación.**

La compañía no presenta subsidiarias o filiales dentro de la información que revela.

**2.7 Información financiera por segmentos operativos.**

La compañía No Aplica operaciones en otros segmentos operativos.

**2.8 Moneda extranjera, y transacciones.**

Los estados financieros de la compañía y sus transacciones incluidas, se presentan en Dólares de Estados Unidos de Norteamérica, que es la Moneda Funcional y de Presentación en el Ecuador desde el año 2000, año a partir del cual se adoptó este modelo cambiario, que se convirtió en modelo económico estabilizador de la economía del país hasta la presente fecha.

**2.9 Efectivo y equivalentes de efectivo:**

Este rubro incluye aquellos activos financieros líquidos como el efectivo en caja, depósitos a la vista en bancos, otro efectivo a corto plazo, inversiones e alta liquidez con vencimientos a tres meses o menos, en moneda local y extranjera.

La compañía tiene como política recibir cheques solo a la orden de la misma, a la vista y no a plazo. En cuanto a la recepción de efectivo la compañía se administra por los montos permisibles por intermedio de la bancarización ($5,000) según lo establece la legislación tributaria local actual.

Los pagos solo se realizan con cheque, y en el caso de montos inferiores maneja su pago a través del fondo de reposición de caja chica. Los sobregiros bancarios se incluyen en los préstamos registrados dentro de los pasivos corrientes del estado de situación financiera.

**2.10 Activos Financieros ( NIIF 7, NIC 32, NIC 39)**

Todos los activos financieros se reconocen al momento que se adquiere derechos contractuales de los mismos, así mismo su registro y baja en la fecha de la negociación, cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente. Son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía, dentro del alcance de la NIC 39 "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición", clasifica los activos financieros en las siguientes categorías: Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento o Inversiones disponibles para la venta, Préstamos y Cuentas por cobrar; la clasificación que depende del propósito con el que se adquirieron.

La Administración siempre analiza si es adecuada esta clasificación al cierre de cada ejercicio según su naturaleza.

**Baja en cuentas de un activo financiero:**
La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Y si retiene los beneficios inherentes de la propiedad del mismo continua reconociendo el activo financiero.

### 2.10.1 Deudores Comerciales (Cuentas, Préstamos, Documentos y Otras Cuentas por Cobrar)

Los deudores comerciales, cuentas, y otras cuentas por cobrar son activos financieros de la compañía distintos de los instrumentos financieros derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo (bursátil o extrabursátil: mercado primario y secundario). Surgen cuando la Compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar, esta categoría comprende principalmente los créditos otorgados a Clientes.

La política de la empresa respecto del crédito otorgado a sus deudores comerciales por diferentes transacciones previamente convenidas, no excede un plazo de cobro de 90 días.

Las NIIF indican que después del reconocimiento inicial a valor razonable, los Deudores Comerciales se miden al Costo Amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

**Préstamos y cuentas por cobrar:**
La compañía registra las cuentas y prestamos por cobrar al valor nominal, debido a que los plazos de recuperación son bajos y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa, y porque tiene claro el criterio de que los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, 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.

**Provisión de Cuentas Incobrables:**
La provisión de cuentas por cobrar dudosas o deterioro de cuentas dudosas de cobro, se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos originales de las deudas de acuerdo con los términos iniciales de la venta. Para tal efecto, la Administración evalúa periódicamente de forma anual la suficiencia de dicha provisión a través de la antigüedad de las cuentas por cobrar; la provisión para cuentas por cobrar dudosas se registra con cargo a resultados del ejercicio en que se determine su necesidad.

Para la Administración de la Compañía está política le permite estimar razonablemente la provisión de cuentas de dudoso cobro con el objetivo de cubrir el riesgo de pérdida en cuentas por cobrar de acuerdo a las condiciones del mercado ecuatoriano al cierre de cada ejercicio económico.

## 2.11 Inventarios (NIC 2).

Los inventarios o existencias se valorizan al costo de compra o a su valor neto realizable, el que resulte menor de acuerdo con NIIF. El costo se determina utilizando el método del costo promedio ponderado (wacc: weigh average counterbalance cost). El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del período al cierre de balances contables y cierre fiscal, y constituye la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados, o cuando el valor neto realizable es medido también en términos de obsolescencia basado en las características particulares de cada ítem.

Cuando las circunstancias, que causaron la rebaja del valor en libros de los inventarios por ajuste al valor neto realizable, hayan dejado de existir, y exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a factores exógenos de variables económicas de mercado, se procede a revertir el valor de la provisión.

La Compañía tiene como política realizar tomas de inventario físico bajo la dirección e instrucción de la gerencia, 1 (una) vez al año integral, y al azar por ítem durante el ejercicio económico, y ajusta sus libros de acuerdo a los resultados de dichas tomas de inventarios e información disponible y confiable.

**Las importaciones en tránsito:** se registran a su costo de adquisición, que incluye valor de facturas y demás desembolsos relacionados con la importación.

## 2.12 Propiedad, Planta y Equipos (NIC 16)

Los elementos de propiedades, planta y equipos se valoran inicialmente por su costo de adquisición o construcción.

El COSTO comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia. Adicionalmente, se considerará los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Los costos de ampliación y mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un incremento de la vida útil de los activos, se capitalizan como mayor valor de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo bajo el criterio NIIF. Los costos de reparaciones y mantenimiento se reconocen como gastos que afectan los resultados del período en que se incurren. La compañía capitaliza el valor de un activo fijo en base al concepto de activo que determina la NIIF.

La NIC 16 establece 2 Modelos de Medición a escoger: Costo y Revaluación

**Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Posteriormente del reconocimiento inicial, los muebles y enseres, equipos de computación y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y menos las posibles

pérdidas acumuladas por deterioro del valor.

**Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación**
Posteriormente del reconocimiento inicial, los activos como: edificio e instalaciones y máquinas y equipos que utiliza la compañía para su proceso productivo o generar flujo económico a la misma o para servicios administrativos de su giro del negocio. El procedimiento del tiempo de cada revaluación la NIIF lo establece en un periodo comprendido entre 3 y 5 años en la fecha que se informe.

Cualquier aumento en la revaluación de dichos edificio e instalaciones y máquinas y equipos se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipos, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de dichos activos es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dicho activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades y equipos, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

**La Compañía tiene como política adoptada "EL MODELO DE REVALUACIÓN"** para el registro de este segmento de acuerdo a NIIF, en cuanto a los bienes que tienen que ver con el proceso productivo o generan flujo de efectivo económico para la Compañía como son: Propiedad (terreno y edificio, galpones); los cuales al momento de proceso de implantación NIIF año 2011 se encontraban registrados a su valor razonable por ser una edificación de recién construcción. Por lo que la Compañía realizará el respectivo reavalúo en el periodo que estima la norma de 3 o 5 años dependiendo de las circunstancias.

**Depreciación y vidas útiles:**
El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son estimaciones a revisar por la Administración al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La depreciación si se aplica el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, es como sigue, que se encuentra en concordancia con lo que dispone la normativa tributaria local establecida por el organismo regulador fiscal Servicio de Rentas Internas del Ecuador S.R.I.:

| Activos | Vida útil |
|---|---|
| Edificios | 20 años |
| Instalaciones | 10 años |
| Muebles y enseres | 10 años |
| Maquinarias y equipos | 10 años |
| Equipos de oficina | 10 años |
| Vehículos | 5 años |
| Equipos de computación y software, licencias | 3 años |

El terreno se registra de forma independiente de los edificios o instalaciones que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los activos como obras en proceso o construcciones en curso están registrados al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

**Retiro o venta de propiedades y equipos:**
Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de activos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren. El valor en libros de los activos se da de baja de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

### 2.13 Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta (NIIF 5)

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son valuados al menor entre el valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de su venta.

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual. La Administración debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del período de un año desde la fecha de clasificación.

Cuando la Compañía se encuentra comprometida con un plan de venta que involucra la pérdida de control en una subsidiaria, todos los activos y pasivos de esa subsidiaria son clasificados como mantenidos para la venta cuando se cumplen los criterios descritos anteriormente, independientemente de si la Compañía va a retener una participación no controladora en su antigua subsidiaria después de la venta.

Al cierre del presente ejercicio la compañía no posee este tipo de activos.

### 2.14 Propiedades de Inversión (NIC 40)

Los activos identificados como propiedades de inversión son aquellos que la compañía mantiene para ganar plusvalía, renta o ambas; sin uso en la producción de bienes o servicios o para fines administrativos, o su curso ordinario de los negocios.

Su reconocimiento inicial es al costo, siendo este su valor razonable al momento de adquisición o registro; posteriormente la compañía realiza una valoración técnica para establecer su valor razonable en la medida del tiempo que la empresa estima como política cada 3 años. Al mismo tiempo la política que se establece es determinar si en el mismo

periodo se detecta un deterioro de las propiedades de inversión para lo cual la empresa registrará dicho evento en una cuenta de valuación de la propiedad de inversión para registrar su valor razonable a una fecha determinada de lectura de los estados financieros bajo NIIF.

La Compañía tiene como política adoptada **"EL MODELO DE REVALUACIÓN"** también para el registro de este segmento de acuerdo a NIIF, igual al adoptado para Propiedad Plante y Equipos Nic 16. Por lo que la Compañía realizará el respectivo reavalúo en el periodo que estima la norma de 3 o 5 años dependiendo de las circunstancias.

### 2.15 Activos Intangibles (NIC 38)

**Marca**

La marca adquirida en forma separada y usada por la Compañía en la comercialización de sus productos está registrada al costo. La marca tiene vida útil indefinida y no se amortiza, pero se evalúan por deterioro anualmente y cuando exista indicios de que el activo intangible puede estar deteriorado.

**Licencias de programa de computación**

Las licencias de programa de computación adquiridas por la compañía de forma separada están registradas al costo.

Estas licencias (activo intangible) son de vida útil finita. La amortización del activo intangible se carga a resultados sobre su vida útil que estipula el contrato de 3 a 5 años utilizando el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de amortización son revisados al final de cada ejercicio económico, siendo el efecto de cualquier cambio estimado será registrado de forma prospectiva.

Si se tratan de licencias perpetuas se reconocen directamente en el gasto del periodo en que se incurren en ellas.

### 2.16 Deterioro del Valor de Activos Tangibles e Intangibles (activos no financieros)

Al final de cada periodo, la Compañía evalúa en libros sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

**Los activos intangibles con una vida útil indefinida** o todavía no disponibles para su uso no están sujetos a amortización, pero son sometidos a una comprobación de deterioro anualmente, o con mayor frecuencia si existe cualquier indicación de que podría haberse deteriorado su valor.

**El importe recuperable,** es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados al valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo registra un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

Al cierre del presente ejercicio la compañía no presenta cifras en este rubro.

### 2.17 Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción de cualquier activo calificado se capitalizan durante el periodo de tiempo necesario para preparar el activo para el uso que se pretende. Los otros costos por intereses se registran en el estado de resultados integrales en el periodo en que se incurren.

### 2.18 Impuesto a las Ganancias (NIC 12)

**Impuesto a las Ganancias**.- El gasto por impuesto a las ganancias o a la renta en nuestra legislación local, representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**Impuesto corriente**.- El impuesto por pagar corriente (recuperable), su cálculo se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y a partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo anual sobre la base de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LRTI) y su Reglamento siendo su organismo regulador fiscal el Servicio de Rentas Internas (SRI). **Para el año 2018 la tasa impositiva se encuentra vigente el 25% sobre la utilidad gravable,** tasa que se mantendrá para periodos fiscales futuros de acuerdo a las disposiciones vigentes de orden tributario expuestas en el Código Orgánico de la Producción del país.

**Impuesto diferido.-** Es el impuesto por pagar o recuperar en periodos futuros, y se calcula sobre las diferencias temporarias entre el Valor en Libros de los Activos y Pasivos de los estados financieros VERSUS las Bases Fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si: tiene reconocido legalmente el derecho de compensar frente a la autoridad fiscal los importes reconocidos en esas partidas; los impuestos diferidos de activos y pasivos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos, y si corresponden a la misma autoridad tributaria a la cual desea cancelar o liquidar como valor neto.

**Reconocimiento de Impuestos corrientes y diferidos:**
Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**Regla universal de Impuesto Diferido como política:**
Al respecto la compañía para la aplicación del impuesto diferido mantiene presente la siguiente regla que establece la norma NIIF para Pymes al determinar las diferencias temporarias:

**IDA ( impuesto diferido activo):**

1. Cuando el valor en libros (contable) de un **pasivo es mayor** que su base tributaria, genera **impuestos diferidos activos (IDA).**
2. Cuando el valor en libros (contable) de un **activo es menor** que su base tributaria, genera **impuestos diferidos activos (IDA)**

**IDP (impuesto diferido pasivo)**

1. Cuando el valor en libros (contable) de un **activo es mayor** que su base tributaria, genera **impuestos diferidos pasivos (IDP)**
2. Cuando el valor en libros (contable) de un **pasivo es menor** que su base tributaria, genera **impuestos diferidos pasivos (IDP)**

**2.19 Pasivos Financieros e Instrumentos de Patrimonio:**

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

**Pasivos financieros:**

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros inicialmente al valor razonable con cambios en los resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**Pasivos financieros medidos al costo amortizado:**

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo (valor razonable inicial), neto de los costos que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su Costo Amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor a pagar, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Los intereses pagados y devengados que correspondes a pasivos financieros utilizados en el financiamiento de sus operaciones se registran en el estado de resultados integrales en la cuenta Gastos Financieros.

Dentro de los Pasivos Financieros la compañía presenta: Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores por Servicios y Reclamos, Comisiones, Obligaciones Bancarias, y Otras Obligaciones corrientes Anticipos e Ingresos diferidos, y Otras Cuentas por Pagar.

**El método de la tasa de interés efectiva.-** Es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto) con el importe neto en libros del pasivo financiero.

**Baja en cuentas de un pasivo financiero:**

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero, solo si, expiran, cancelan o se cumplen las obligaciones de la Compañía.

**Otros pasivos financieros:**

Otros pasivos financieros, incluyendo los préstamos, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de la transacción.

Otros pasivos financieros son medidos posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de rendimiento efectivo.

- **Instrumentos de Patrimonio:**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencia un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos (es decir Activos Netos, que es igual Activos menos Patrimonio). Los instrumentos de patrimonio emitidos

por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

### 2.19-1 Obligaciones Bancarias, Préstamos.

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor a pagar se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de la tasa de interés efectiva.

Esta categoría comprende los préstamos y obligaciones bancarias con bancos e instituciones financieras y se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Las entidades a las cuales la compañía desee someterse a un tipo de financiamiento en el sistema financiero local o exterior, son calificadas previamente por la Administración y sometidos posteriormente a la aprobación mediante Junta de Accionistas para que el representante legal pueda operar el requerimiento de capital de trabajo o financiamiento que requiera la empresa.

### 2.19-2 Cuentas y Documentos por Pagar: Acreedores Comerciales.

Comprende principalmente los crédito o cuentas por pagar adeudados a Proveedores por servicios, bienes, reclamos, comisiones; y se presentan en el Pasivo Corriente con excepción de aquellos con vencimiento superior a 12 meses desde la fecha de cierre de los estados financieros, los cuales son presentados en el Pasivo no corriente. Se registran a su valor nominal debido a que los plazos son bajos generalmente hasta 90 días.

Los acreedores comerciales por pagar son pasivos financieros distintos a los instrumentos derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial (a valor razonable), se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial.

### 2.19-3 Otras Cuentas y Documentos por Pagar

Este grupo comprende las obligaciones con empleados, obligaciones con el IESS y SRI, así como, anticipos a clientes e ingresos diferidos por no término de la fecha servicios de contratos a la fecha de cierre de estados financieros.

Las otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto aquellas con vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha de cierre del estado de situación financiera, las cuales se clasifican como pasivos no corrientes.

## 2.20 Beneficios a Empleados: Beneficios definidos. (NIC 19)

**Provisión: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio:**

Según la NIC 19 la compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos como Jubilación Patronal y Desahucio en el caso de Ecuador. El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y bonificación por desahucio en la compañía es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales al final de cada año. Las ganancias y pérdidas actuariales y los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente, sin aplicar ninguna banda de fluctuación.

Adicionalmente el registro de los beneficios definidos a empleados por Jubilación Patronal y Desahucio realizados a través del método técnico actuarial se encuentra en concordancia con la Legislación Laboral Ecuatoriana Código del Trabajo sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Seguro Social Obligatorio, en lo que indican las siguientes disposiciones: Código del Trabajo en los Artículos 185 bonificaciones por desahucio, articulo 188 indemnizaciones por despido intempestivo , artículo 216 jubilación patronal, y, Resolución de la Corte de Justicia del 18 de Mayo de 1982 publicada en el R. Oficial No. 421 del 28, enero de 1983.

Por lo expuesto la Compañía, registra las provisiones en base a la NIC 19 en concordancia con la NIIF 1, así como lo que indica el Artículo 10 numeral 13 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de aplicación en el Artículo 28 literal f) (decreto 374 R. Oficial 209 del 08-junio-2010), que indica:
"La totalidad de las provisiones para atender el pago de desahucio y de pensiones jubilares patronales actuarialmente formuladas por empresas especializadas o profesionales en la materia, siempre que para las segundas, se refieran a personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa".

**Participación de trabajadores:**

De acuerdo a lo dispuesto en el Código de Trabajo en su Artículo 97, la Compañía distribuye entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

El pago de este beneficio se lo realiza de acuerdo al procedimiento y fecha que estipula el Código del Trabajo.

## 2.21 Capital Social.

El capital social de la compañía está representado por acciones que se registran al monto de la contraprestación recibida.

## 2.22 Reconocimiento de Ingresos Ordinarios (NIIF 15 Contrato de Clientes)

Esta norma entró en vigencia el 1ero. Enero-2018 Contratos de Clientes, la cual expone el fundamento de que todo ingreso deberá ser reconocido como tal si posee como respaldo un contrato que dé certeza razonable de su origen. Esta norma remplazo y derogó a la NIC 18 Ingresos ordinarios y NIC 11 Contratos de Construcción.

**El Principio fundamental de esta norma es:** Reconocer ingresos para reflejar la transferencia de bienes o servicios prometidos a clientes a un monto que refleja la consideración("pago") sobre la cual la entidad espera tener el derecho por el intercambio de los bienes o servicios.

Para que este principio sea considerado valido para el reconocimiento del ingreso, se deberán cumplir los siguientes pasos:

**Paso 1:**
Identificación del (los) contrato (s) con el cliente
**Paso 2:**
Identificación de las obligaciones de desempeño del contrato
**Paso 3:**
Determinación del precio de la de la transacción
**Paso 4:**
Asignación del precio de la transacción a las obligaciones de desempeño del contrato separadas
**Paso 5:**
Reconocimiento de ingreso cuando la entidad satisface una obligación de desempeño del contrato.

Los ingresos se valúan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir al momento de su transacción. El valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir tiene en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial por pronto pago que la Compañía pueda otorgar según su política o estrategia de venta de sus servicios.

La Compañía tiene como política reconocer sus **Ingresos Ordinarios que son: Por servicios de alquiler de inmuebles y Por venta de bienes inmuebles,** en la contabilidad bajo el **Método del Devengado**, es decir cuando estos se producen independiente de su pago.

Los ingresos ordinarios que realiza la compañía por su actividad están compuesto de:

| Rubros | %Participación |
|---|---|
| Ingresos Totales:<br>Por servicios de alquiler de bienes inmuebles: | 100% aprox. |
| **Total** | **100%** |

**Ingresos por Venta de Bienes Inmuebles:**
Los ingresos provenientes de las ventas de bienes inmuebles son registrados cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;

- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos.
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**Ingresos por Servicios de Alquiler:**
Los ingresos provenientes de servicios son registrados por el grado de terminación de la transacción en el periodo en el que se informa, y son registrados cuando cumplen las siguientes condiciones:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad.
- Es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos derivados de la transacción.
- El grado de terminación de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad.
- Los costos incurridos en la transacción, y los costos para completarla, puedan medirse con fiabilidad.

### 2.22-1 Reconocimiento de Costos y Gastos

Los costos y gastos se reconocen bajo **el Método del Devengado** 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, dentro del periodo del tiempo del cierre del ejercicio económico de los estados financieros.

### 2.23 Distribución de Dividendos.

La distribución de dividendos para los accionistas de la Compañía se reconoce como un pasivo en los estados financieros en el periodo en el cual los accionistas aprueban dichos dividendos.

### 2.24 Utilidad Neta por Acción.

La utilidad neta por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del ejercicio económico para el número promedio ponderado de las acciones suscritas y pagadas en circulación.

### 2.25 Estimaciones y Juicios Contables ó Criterios de la Administración.

La preparación de los estados financieros con apego a NIIF, y aplicación de las políticas contables de la Compañía, exige el uso de ciertas estimaciones, juicios y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos, la exposición de activos y pasivos contingentes en las fechas de los estados financieros, y los importes de ingresos y gastos reconocidos en el estado de resultados integrales.

Las estimaciones y juicios usados son continuamente evaluados, y se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran relevantes en el caso de que los resultados reales podrían diferir de las estimaciones; por lo que en la revisión se incluye la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

Las principales estimaciones utilizadas por la Administración de la compañía en los estados financieros con apego a NIIF se refieren básicamente a:

- Vida útil y valor residual de activos
- Deterioro de activos
- Reconocimiento de Ingresos, Costos y Gastos
- Impuestos diferidos
- Beneficios a Empleados
- Valuación de cuentas por cobrar

### 2.26 Gestión de Riesgos Financieros

La Compañía en el curso normal de sus operaciones está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de alguna manera sus flujos económicos, activos, y por consiguiente a sus resultados.

La administración de los riesgos financieros en la Compañía está centralizada en una organización interna de sistemas de información a cargo de la Gerencia General, Presidencia, Gerencia Financiera, y Gerencia de Comercialización, que le permiten identificar dichos riesgos, su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad a través de reuniones de Directorio Ejecutivo, Financiero y Administrativo (Comité Ejecutivo); con las cuales puede mantener un control de las variables del entorno económico y las de su sector, por su exposición a riesgos de crédito, de liquidez, de tasas de interés, de tipos de cambio, de siniestros, de capital.

A continuación se presenta una breve definición de los riesgos que enfrenta la compañía:

### 2.26-1 Riesgo en las Tasas de Interés

Se refiere a los riesgos de variación en las tasas de interés por las operaciones financieras contraídas sin previsión con entidades financieras locales y extranjeras. La Compañía no se encuentra expuesta a este riesgo de tasa de interés debido a que contrata o mantiene solamente obligaciones bancarias o préstamos a tasas de interés fijas acorde al mercado y a las circunstancias de negociación, y, mantiene su expectativa por eventos futuros o factores exógenos el de apuntar a una combinación entre tasas fijas y variables de acuerdo a las circunstancias del mercado.

### 2.26-2 Riesgo de Crédito.

Se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales con la otra, resultando en una pérdida financiera para la compañía. La Compañía ha adoptado la política de únicamente involucrarse con partes solventes con un adecuado historial de

crédito, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con clientes que cuentan con la misma o mejor condición financiera actual.

Los deudores comerciales o cuentas por cobrar están compuestos por un número importante de clientes del mercado, distribuidos en diversas áreas geográficas y con plazo reducido de plazo de cobro. La compañía realiza una evaluación de crédito continua sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

### 2.26-3 Riesgo de Liquidez.

La Gerencia General y la Gerencia Financiera son las que tienen la responsabilidad final por la gestión de liquidez, quienes han establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez diaria de la Compañía.

La Compañía administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras de préstamo adecuados, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales, y controlando la brecha de vencimiento de los activos y pasivos financieros, estableciendo siempre un GAP positivo en términos financieros.

### 2.26-4 Riesgo de Tipo de Cambio.

Se refiere al manejo de operaciones de la compañía en otras monedas extranjeras a parte de la moneda local y funcional.

Las transacciones de la Compañía son realizadas en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por lo que la compañía no se ve afectada por este riesgo.

### 2.26-5 Riesgo de Siniestro.

Se refiere al riesgo que pudiera estar expuesta la estructura, instalaciones o activos de la compañía. Con respecto a este riesgo la Compañía no posee ningún tipo de póliza de seguro para siniestros.

### 2.26-6 Riesgo de Capital.

La estrategia general de la Compañía es gestionar su Capital para asegurar que estará en capacidad de continuar en operaciones como empresa en marcha, maximizando el rendimiento del mismo a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deudas y patrimonio. La estructura de capital de la Compañía consiste en la deuda neta de saldos de efectivo y bancos y patrimonio (capital emitido, reservas y utilidades retenidas). La Compañía no está sujeta a ningún requerimiento de capital expuesto externamente.

El Comité Ejecutivo de la Compañía revisa la estructura de capital con base mensual, y como parte de la revisión el comité considera el costo del capital, el índice de endeudamiento, y los riesgos asociados.

**2.26-7 Riesgo Operacional.**

Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias, que pueden surgir por problemas de los sistemas, procedimientos o fallas del personal que administran los distintos procesos, o factores externos. El objetivo de la compañía es administrar adecuadamente el riesgo operacional para mitigar las contingencias de pérdidas financieras y daños a su reputación corporativa y alcanzar sus objetivos empresariales. Siendo la reputación corporativa el resultado de imagen más identidad (reputación corporativa = imagen + identidad). Esta responsabilidad del desarrollo, implementación y controles del riesgo operacional esta asignada a la Gerencia.

**WALEBOR S. A.**

SILVIA LEON ASPIAZU DE NEGRETE
Gerente General

ING. MARIA CASTAÑEDA CEVALLOS
Contador General

**3. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

| Saldos consisten en: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Caja chica | $ | 0 | 0 |
| *Banco Bolivariano (cta. corriente) | | 1,460 | 653 |
| **Equivalentes de efectivo (hasta 90 DIAS):** | | | |
| Depósitos en tránsito | | 0 | 0 |
| Banco Central del Ecuador | | 0 | 0 |
| **Total Efectivo y equivalentes de efectivo** | **$** | **1,460** | **653** |

*La compañía aperturó por primera vez cuenta corriente para sus operaciones empresariales con el Banco Bolivariano en el mes de agosto - 2017. Cuenta #1755004321.

**WALEBOR S. A.**
**DETALLE DE EQUIVALENTES DE EFECTIVO**
**(Inversiones a Corto Plazo hasta 90 DIAS)**
**(Corte al 31-Dic.-2018)**

| Institución Financiera | Monto $ | Local=L Exterior=E | % Rentabilidad | Vencimiento |
|---|---|---|---|---|
| Banco Central del Ecuador TBC | N/A para ejercicio 2018 | L | n/a | Vista |

**4. Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales:**

| Consisten en: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Clientes, No relacionados | $ | 0 | 0 |
| Anticipos proveedores | | 0 | 0 |
| Diversas Relacionadas: MACONSA | | 107,400 | 0 |
| | | 107,400 | 0 |
| *-Provisión de cuentas incobrables* | | 0 | 0 |
| **Saldo neto Cuentas y Documentos por Cobrar Comerciales** | | **107,400** | **0** |

Las cuentas y documentos por cobrar comerciales.- Son expresadas a su costo amortizado, esto es, neto de su provisión de cuentas de dudosa cobranza a criterio de la administración.

**Por el periodo 2018,** los saldos de la cuentas por cobrar No Relacionados culminan saldadas o cobradas ya que la política de la empresa es el cobro anticipado los primeros días de cada mes el valor del canon de arriendo. Estos arriendos corresponden a los ingresos ordinarios de bienes inmuebles de propiedad de WALEBOR S. A.

Las cuentas por cobrar Diversas Relacionadas al cierre del ejercicio corresponde a servicio de publicidad facturado a MACONSA, por espacio publicitario en 2 condominios propiedad de WALEBOR S. A., por lo cual no se pudo establecer una certeza razonable de la transacción debido a la falta de evidencia documentaria como Contrato de Servicio de Publicidad que soporte tales valores que sustenten los ingresos extraordinarios en cumplimiento a lo establecido en la NIIF 15 Contrato de Clientes – Ingresos, vigente desde el 1ero. Enero-2018.

**WALEBOR S. A.**
**ANTIGÜEDAD** de las: **"Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados al 31-diciembre-2018"**

| Días de antigüedad | Monto $ | % de participación |
|---|---|---|
| Por vencer a 30 días | 0 | 100% |
| Vencido de 31 a 60 días | 0 | 0 |
| Vencido de 61 a 90días | 0 | 0 |
| Vencido más de 91 días | 0 | 0 |
| **Total Cartera Clientes** | **0** | **100%** |

Fuente: Anexo del Dpto. de Contabilidad de WALEBOR S. A.

CUMPLIMIENTO REPORTE A LA DINARDAD:

La compañía no realiza ventas a crédito en su actividad actual, sino arriendo de bienes inmuebles de su propiedad y de pago mensual e inmediato. Por lo tanto no realiza reporte mensual a la DINARDAD de las Ventas a Crédito de las Cuentas por Cobrar Clientes, incluso del **ejercicio 2018.** Disposición que se encuentra vigente y se describe en la ***Nota 34***.

### 5. Otras Cuentas por cobrar

| Consisten en: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Cuentas por cobrar empleados | $ | 0 | 0 |
| Otras | | 0 | 0 |
| Cuentas en tránsito | | 0 | 0 |
| **Total Otras cuentas por cobrar** | $ | **0** | **0** |

### 6. Inventarios

| Consisten en: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Materiales y suministro | $ | 0 | 0 |
| Mercadería en tránsito, importación | | 0 | 0 |
| *- Provisión para valuación de inventarios* | | (0) | (0) |
| **Saldo neto de Inventarios** | $ | **0** | **0** |

PARTICULARIDAD de INVENTARIOS.- La Compañía por su actividad económica principal de Inmobiliaria y actualmente se centra en alquiler de bienes inmuebles de su propiedad; no administra Inventarios para la venta o para consumo.

### 7. Activos por Impuestos Corrientes:

| Crédito tributario: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Iva pagado en compras y retenciones IVA | $ | 3,600 | 0 |
| Retenciones en la fuente de I. Renta del ejercicio | | 2,354 | 1,284 |
| Retenciones en la fuente de I. Renta años anteriores | | 5,622 | 4,269 |
| **Total Activos por impuestos corrientes** | $ | **11,576** | **5,553** |

- En el saldo de Retenciones en la Fuente del ejercicio corresponden a porcentajes del 2 y 8% que le han retenido.

## 8. Propiedad, Planta y Equipos

El costo revalorizado de propiedad planta mantienen los siguientes saldos acumulados, con el respectivo movimiento del año terminado:

| | **Saldo Inicial Año 2017** | Adiciones Compras | Ventas o Retiros | Ajustes por NIIF | Otros Ajustes | **Saldo Final AÑO 2018** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terrenos y Edificio. NO IDENTIFICABLE (No Depreciable) | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| Embarcaciones (naves y otros activos) | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| Edificios e instalaciones Y Bodegas | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| Maquinarias y equipos, herramientas, equipo comunicación y oficina ,muebles y enseres, laboratorio | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| Equipo computación | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| Vehículos | **0** | 0 | 0 | 0 | 0 | **0** |
| **sub.-total** | **0** | | | | | **0** |
| ***Deprec. Acumulada*** | **0** | | | | | **0** |
| **Saldo Neto A. Fijos** | **0** | | | | | **0** |

Este rubro durante el ejercicio no mantiene movimientos durante el ejercicio.

9. **Propiedades de Inversión**: Consisten en propiedades de la empresa que se encuentran actualmente en alquiler.

| | **Saldo Inicial Año 2017** | Adiciones Compras | Ventas o Retiros | Re avalúos | Deterioros | **Saldo Final Año 2018** |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Terrenos | 310,163 | 0 | 0 | 0 | 0 | 310,163 |
| Edificios y Re avalúos. | 579,051 | 0 | 0. | 0 | 0 | 579,051 |
| **sub.-total** | 889,214 | 0 | 0 | 0 | 0 | **889,214** |
| ***-Deprec. Acumulada*** | -0 | | | | | **-28,953** |
| ***-DETERIOR0*** | 0 | | | | | **-0** |
| **Saldo Neto P. Inversión** | 889,214 | | | | | **860,261** |

1) **Terrenos.-** Corresponde al registro de la propiedad horizontal en la parte terrenos, utilizado como propiedad de inversión y arrendamiento de bienes inmuebles de Walebor S. A. a clientes. Se encuentran registrados al valor razonable según avalúo realizado por Tecnival S. A.

2) **Edificios.-** Corresponde al registro de la propiedad horizontal en la parte edificios, utilizado como propiedad de inversión y arrendamiento de bienes inmuebles de Walebor S. A. a clientes. Se encuentran registrados al valor razonable según avalúo realizado por Tecnival S. A.

### 10. Activos Intangibles, Neto

| Consiste en: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| G. Pre operacionales | $ | *37,900 | 37,900 |
| (-) amortización acumulada | | -37,900 | -37,900 |
| **Total Activos intangibles** | $ | **0** | **0** |

### 11. Otras Inversiones (L. Plazo)

| | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Bancos | $ | 0 | 0 |
| Inversiones en compañías relacionadas | | 0 | 0 |
| **Total** | $ | **0** | **0** |

**WALEBOR S. A.**
**DETALLE DE OTRAS INVERSIONES EN COMPAÑIAS (LARGO PLAZO)**
**(Corte al 31-Dic.-2018)**

| Nombre Compañía | Valor nominal de Acción | Valor en libros contables | % Accionarial | Valor Patrimonial (VPP) |
|---|---|---|---|---|
| No aplica en el ejercicio 2018 | | | | |

**12. Activos por Impuestos diferidos**

| Consisten en: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Activos por impuestos diferidos | $ | 0 | 0 |
| **Total Activos por Impuestos diferidos** | $ | 0 | 0 |

Debido a la normativa emitida por el Servicio de Rentas Internas en R. Oficial 718 del 06 de JUNIO del 2012 (Resolución del SRI: NAC-DGECCGC12-00009).- que no reconoce Gastos No Deducibles por beneficios de años anteriores, es decir, no reconocería los IMPUESTOS DIFERIDOS para periodos futuros, puesto que se rige por lo dispuesto en la LRTI, la compañía no mantiene registrado partidas que no se reconocerán posteriormente por el Servicio de Rentas Internas.

Posteriormente en reforma tributaria del 31-dic-2014 R. Oficial 407 (tercer suplemento) en el artículo innumerado del Artículo 10; se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos únicamente en 9 casos enumerados, específicos y condicionados a su cumplimiento, según sea su registro contable en el ejercicio corriente que se produce la transacción y considere como Gasto No Deducible. Esto implica en aplicación de NIIF que los eventos son reconocidos de manera prospectiva, es decir, a partir de la reforma indicada.

Los Casos permitidos son: 1) perdida por deterioro parcial VNR, 2) perdidas en contratos de construcción, 3)depreciación por desmantelamiento de activo, 4) deterioro en P.P. y Equipo industrial, 5) Provisiones diferentes a Ctas. Incobrables, desmantelamiento, desahucio, jubilación. 6) gastos de venta de activos mantenidos para la venta, 7) ingresos y costos derivados del reconocimiento y medición de activos biológicos, 8) perdidas de ejercicios anteriores declaradas después de conciliación tributaria, y 9) créditos tributarios no utilizados de ejercicios anteriores.

**13. Obligaciones Financieras.- Corto Plazo:**

| | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Banco Bolivariano (sobregiro contable) | $ | 0 | 0 |
| Otras | | 0 | 0 |
| **Total Obligaciones financieras** | $ | 0 | 0 |

**WALEBOR S. A.**
**DETALLE DE OPERACIONES FINANCIERAS(DEUDAS) a Corto Plazo, CON INSTITUCIONES PRIVADAS**
**Corte al 31-Dic.-2018**

| Institución Privada | Tipo de Operación | Monto $ | % Tasa Interés | Vencimiento (Plazo) | Garantías |
|---|---|---|---|---|---|
| No aplica para el ejercicio 2018 | | | | | |

- Al cierre del ejercicio la compañía no mantiene operaciones de crédito vigentes con el sector financiero privado local.

**WALEBOR S. A.**
**DETALLE DE OPERACIONES FINANCIERAS (DEUDAS) a Corto Plazo, CON INSTITUCIONES PÚBLICAS**
**Corte al 31-Dic.-2018**

| Institución Pública | Tipo de Operación | Monto $ | % Tasa Interés | Vencimiento (Plazo) | Garantías |
|---|---|---|---|---|---|
| No aplica para el ejercicio 2018 | | | | | |

- Al cierre del ejercicio la compañía no mantiene operaciones de deudas vigentes con el sector público.

**GARANTIAS OTORGADAS:**

| Descripción | Cuantía | beneficiario |
|---|---|---|
| No se mantiene garantías otorgadas por operaciones de corto plazo al cierre del ejercicio 2018. | | |

## 14. Cuentas y Documentos por Pagar Comerciales, Neto.

| Consisten en: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Proveedores locales | $ | 0 | 900 |
| Proveedores relacionados locales | | 0 | 0 |
| Proveedores varios exterior | | 0 | 0 |
| Anticipos de clientes | | 0 | 0 |
| Otros | | 0 | 0 |
| **Total Cuentas y documentos por pagar Comerciales** | $ | **0** | **900** |

**Proveedores varios locales.-** Corresponden a saldos de proveedores de bienes y servicios; pendientes de liquidación al cierre del ejercicio, sin intereses.

## 15. Otras Cuentas por Pagar.

| Consisten en: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Iva cobrado en ventas, y Retenciones Iva por pagar | $ | 12,192 | 124 |
| Retenciones en la fuente de Impto. a la renta | | 30 | 102 |
| Impuesto a la renta por pagar del ejercicio corriente | | 4,441 | 0 |
| Otras cuentas por pagar | | 0 | 0 |
| **Total Otras Cuentas por pagar** | $ | **16,663** | **226** |

**El rubro Otras cuentas por pagar:** Incluye: básicamente retenciones en la fuente de Impuesto a la Renta e IVA del último periodo mensual por declarar en el próximo mes.

## 16. Provisiones acumuladas por pagar:

| Consisten en lo siguiente: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Beneficios por pagar a Empleados (Decimos, vacaciones, sueldos, vacaciones) | $ | 727 | 511 |
| Provisión 15% Utilidades Trabajadores | | 3,562 | 0 |
| Obligaciones con el IESS (préstamos quirografarios, aportes individual y patronal, fondo de reserva) | | 226 | 206 |
| **Total Provisiones acumuladas por pagar** | $ | **4,515** | **717** |

La compañía realizó la provisión por pagar del 15% de Participación de Utilidades de Trabajadores del ejercicio económico 2018.

17. **Cuentas por Pagar Relacionadas diversas, C. Plazo:** Transacciones o préstamos con compañías relacionadas, filiales y accionistas (resumen de transacciones).

Resumen de Saldos de Accionistas y Partes Relacionadas:

| | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| ***Cuentas por Cobrar: C. Plazo (Nota 4, Activo)*** | | | |
| Maconsa | $ | 107,400 | 0 |
| **Posición Activo C. Plazo Ctas. Relacionadas diversas +** | $ | **107,400** | **0** |
| **Cuentas por pagar Relacionadas diversas. C. Plazo, Pasivo:** | | | |
| Accionistas | $ | 0 | 0 |
| Maconsa | | 0 | 0 |
| Estribosa | | 0 | 0 |
| **Total Cuentas por Pagar relacionadas diversas (-)** | $ | **0** | **0** |
| **Posición Neta Relacionadas Diversas, Corto Plazo** | $ | **107,400** | **0** |

Las Cuentas por Pagar varias accionistas – relacionadas C. Plazo.- Corresponden a transacciones de la compañía con los accionistas o compañías relacionadas en base a sus estimaciones y decisiones de su administración.

18. **Obligaciones Financieras.- No Corriente**

| **Obligaciones bancarias – Deuda L. Plazo** | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Banco Bolivariano | $ | 0 | 0 |
| **Total Obligaciones financieras, No corriente** | $ | **0** | **0** |

**WALEBOR S. A.**
**DETALLE DE OPERACIONES FINANCIERAS(DEUDAS) a Largo Plazo, CON INSTITUCIONES PRIVADAS**
**Corte al 31-Dic.-2018**

| Institución Privada | Tipo de Operación | Monto $ | % Tasa Interés | Vencimiento (Plazo) | Garantías |
|---|---|---|---|---|---|
| No aplica | | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| para el ejercicio 2018 | | | | | |

- Al cierre del ejercicio la compañía no mantiene operaciones de crédito L. Plazo vigentes con el sector financiero privado local.

**GARANTIAS OTORGADAS:**

| Descripción | Cuantía | beneficiario |
|---|---|---|
| No se mantiene garantías otorgadas por operaciones de corto plazo al cierre del ejercicio 2018. | | |

**WALEBOR S. A.**
**DETALLE DE OPERACIONES FINANCIERAS(DEUDAS) a Largo Plazo, CON INSTITUCIONES PUBLICAS**
**Corte al 31-Dic.-2018**

| Institución Publica | Tipo de Operación | Monto $ | % Tasa Interés | Vencimiento (Plazo) | Garantías |
|---|---|---|---|---|---|
| No aplica para el ejercicio 2018 | | | | | |

- Al cierre del ejercicio la compañía no mantiene operaciones de deudas vigentes con el sector público.

**GARANTIAS OTORGADAS:**

| Descripción | Cuantía | beneficiario |
|---|---|---|
| No se mantiene garantías otorgadas por operaciones de corto plazo al cierre del ejercicio 2018 | | |

**19. Cuentas por Pagar Diversas Relacionadas.- NO CORRIENTE (transacciones ó préstamos con Cías. relacionadas, filiales o sucursales y accionistas).**

A continuación se presenta la "Posición Neta Total" de la relación entre partes relacionadas de activo y pasivo al cierre del ejercicio.

| Resumen de saldos de Accionistas y Cías. relacionadas: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Activos y Pasivos Corrientes: | | | |
| CxCobrar Relacionadas Diversas C. Plazo: (Nota 4) | | | |
| ➢ Maconsa | $ | 107,400 | 0 |
| ***Menos:*** | | | |
| C. x Pagar Relac. Diversas C. Plazo (Nota 17) | | -0 | -0 |
| ➢ Accionistas/Maconsa/Estribosa | | | |
| **Posición Neta C. Plazo Ctas. Relacionadas diversas** | $ | **107,400** | **0** |

| **Pasivo NO Corriente:** | | | |
|---|---|---|---|
| **Cuentas por pagar Relacionadas Diversas:** | | | |
| Préstamos Accionistas.- Largo Plazo | $ | 635,470 | 662,372 |
| Maconsa | | 78,004 | 904 |
| **Total Relacionadas Diversas, Largo Plazo** | $ | **713,474** | **663,276** |
| **Posición Pasiva General Neta L. Plazo, Cuentas Relacionadas Diversas** | $ | **-606,074** | **-663,276** |

Las Cuentas por Pagar accionistas – relacionadas L. Plazo.- Corresponden al registro del total de las propiedades inmuebles de la empresa registrado a valor del avalúo municipal del recibo de impuesto predial anual, y, a transacciones de la compañía con los accionistas o compañías relacionada MACONSA para el aprovisionamiento de recursos económicos para atender el pago de sus gastos fijos operacionales en base a sus decisiones de administración.

**19.1 Administración y Jefaturas de la Compañía WALEBOR S. A.**

La Administración de la compañía al cierre del ejercicio está bajo la dirección de: la Gerencia General, y Contador General; quienes conforman la estructura organizacional principal en la toma de decisiones. Sus ingresos anuales comprenden sueldos y beneficios sociales con cargo a resultados del periodo:

**WALEBOR S. A.**
**Ingreso anual del personal clave y relacionado**
**Corte al 31-diciembre-2018**

| Nombre | Cargo | Remuneración anual (sueldo y beneficios) al 31-Dic.-2018 |
|---|---|---|
| Silvia León Aspiazu | Gerente General | 7,728 |
| Fanny Aspiazu Coello | Familiar | 4,596 |
| | **Total $** | **12,324** |

Fuente: Anexo del Dpto. de Contabilidad, WALEBOR S. A.

**WALEBOR S. A.**
**Detalle Saldos de Prestamos del Personal**
**Corte al 31-dic.-2018**

| Nombre | Cargo | Monto préstamo $ | Forma de descuento | vencimiento |
|---|---|---|---|---|
| NINGUNO | | 0 | | |
| | TOTAL | 0 | | |

Fuente: Anexo del Dpto. Contabilidad WALEBOR S. A.

## 20. Provisiones por Jubilación Patronal y Desahucio. Largo Plazo

| Resumen de saldos: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Provisión de Jubilación patronal | | 404 | 404 |
| Provisión Desahucio y despido intempestivo | | 381 | 381 |
| **Total Provisiones Largo Plazo** | **$** | **785** | **785** |

La provisión de jubilación patronal y desahucio está realizada en base a la estimación anual que indica el cálculo del estudio actuarial realizado por la compañía especialista en cálculos actuariales ACTUARIA Cía. Ltda. como práctica de la compañía en aplicación de la NIC 19 Beneficios de Empleados, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales al final de cada año. Las ganancias y pérdidas actuariales y los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente, sin aplicar ninguna banda de fluctuación. Provisiones además en concordancia con la Legislación Laboral Ecuatoriana Código del Trabajo sin perjuicio de lo contemplado en la Ley de Seguro Social Obligatorio, en: Código del Trabajo en los Artículos 185 bonificaciones por desahucio, articulo 188 indemnizaciones por despido intempestivo, artículo 216 jubilación patronal, y, Resolución de la Corte de Justicia del 18 de Mayo de 1982 publicada en el R. Oficial No. 421 del 28, enero de 1983. Ultimo informe actuarial actualizado es de fecha 31-Dic.-2017.

**21. Otros Pasivos No Corrientes**

| Deuda L. Plazo: | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| | $ | 0 | 0 |
| **Total Otros pasivos, No corrientes** | $ | **0** | **0** |

**22. Pasivos por Impuestos Diferidos:**

| | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Por revaluación de activos | | 0 | 0 |
| **Total Pasivos por Impuestos diferidos** | $ | **0** | **0** |

La Compañía a pesar que adoptó la política de revaluación de activos fijos, no ha realizado revaluación de activos de propiedad: terreno y edificio, considerando el tiempo prudencial de 3 a 5 años que establece la norma NIC 16 y NIC 40 para su aplicación de medición de valor razonable a través de peritos valuadores calificados por la Superintendencia de Compañías. Su valor razonable en libros en el año de transición estuvo dado por la obra que recién tenía poco tiempo de haber terminado su construcción y de ocupar las instalaciones para el desarrollo de sus operaciones.

Adicionalmente, debido a la normativa emitida por el Servicio de Rentas Internas en R. Oficial 718 del 06 de JUNIO del 2012 (Resolución del SRI: NAC-DGECCGC12-00009).- que no reconoce Gastos No Deducibles por beneficios de años anteriores, es decir, no reconocería los IMPUESTOS DIFERIDOS para periodos futuros, puesto que se rige por lo dispuesto en la LRTI, la compañía no mantiene registrado partidas que no se reconocerán posteriormente por el Servicio de Rentas Internas.

Posteriormente en Reforma Tributaria del 31-dic-2014 R. Oficial 407 (tercer suplemento) en el artículo innumerado del Artículo 10; se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos únicamente en 9 casos enumerados, específicos y condicionados a su cumplimiento, según sea su registro contable en el ejercicio corriente que se produce la transacción y considere como Gasto No Deducible. Esto implica en aplicación de NIIF que los eventos son reconocidos de manera prospectiva, es decir, a partir de la reforma indicada.

Los Casos permitidos son: 1) perdida por deterioro parcial VNR, 2) perdidas en contratos de construcción, 3)depreciación por desmantelamiento de activo, 4) deterioro en P.P. y Equipo industrial, 5) Provisiones diferentes a Ctas. Incobrables, desmantelamiento, desahucio, jubilación. 6) gastos de venta de activos mantenidos para la venta, 7) ingresos y costos derivados del reconocimiento y medición de activos biológicos, 8) perdidas de ejercicios anteriores declaradas después de

conciliación tributaria, y 9) créditos tributarios no utilizados de ejercicios anteriores.

## 23. Patrimonio de los Accionistas:

### 23.1 Capital Social

El capital social de la compañía se encuentra conformado de **1,600 acciones comunes** nominativas acumulativas e indivisibles **de S 1 USD** de los Estados Unidos de América cada una, liberadas en su totalidad al cierre del presente ejercicio.

Los títulos de acciones que constituyen el capital social de la compañía **al 31 de diciembre 2018** son de propiedad de:

| Accionistas | Numero de acciones y total en dólares | % participación |
|---|---|---|
| Silvia León Aspiazu de Negrete | 200 | 12.5% |
| Javier Francisco León Aspiazu | 200 | 12.5% |
| Walter Gino León Aspiazu | 200 | 12.5% |
| Walter Alejandro León Borja | 1,000 | 62.5% |
| **TOTAL S** | **1,600** | **100%** |

### 23.2 Aporte para futura capitalización:

| | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Reserva para futura capitalización | S | 0 | 0 |
| **Total** | S | 0 | 0 |

### 23.3 Reserva Legal

La Ley de Compañías en su artículo 297 establece que las Sociedades Anónimas deberán transferir como reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta 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 operacionales o para capitalizarse.

Al respecto la compañía al cierre de este ejercicio ya tiene conformado el 50% de este fondo como reserva legal por lo cual ya no realiza la provisión anual de esta reserva societaria.

### 23.4Reserva Facultativa

Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores y actuales de acuerdo a resoluciones que deben constar en las actas de junta general de accionistas para su aplicación y registro.

### 23.5Reserva por revalorización del patrimonio.- Reserva de Capital

El saldo de la reserva de capital no podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito y no pagado, pero podrá ser capitalizado en la parte que excede el valor de las pérdidas acumuladas o del año, si las hubiere, o ser devuelto a los accionistas en caso de liquidación.

### 23.6Otros Resultados Integrales:

| | | 2018 | 2017 |
|---|---|---|---|
| Superávit por revaluación Propiedades de Inversión | $ | 228,560 | 0 |
| **Total** | **$** | **228,560** | **0** |

Este rubro corresponde revaluación de propiedades inmuebles de propiedad de la empresa que generan ingreso por arriendo, y, es producto del ajuste al valor de oportunidad del estudio realizado por el perito calificado TECNIVAL S. A. al 31-diciembre-2017, siendo este valor el más conservador registrado.

### 24. Participación de Trabajadores 15%

De acuerdo con las disposiciones legales laborales vigentes en el Ecuador, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% de la utilidad líquida.

A continuación se muestra el saldo histórico de los dos últimos años de ésta obligación por parte de la empresa hacia los trabajadores, de la siguiente manera:

**WALEBOR S. A.**
**Saldo histórico de Utilidades por pagar a Trabajadores (2 últimos años)**
**Corte al 31-Dic.-2018**

| Descripción de utilidades a trabajadores | Valor $ | Base de cálculo $ |
|---|---|---|
| Saldo acum. al 31-Dic-2017 | 0 | 0 |
| +Provisión, Utilidad año 2018 | **3,562** | **23,749** |

| | | |
|---|---|---|
| -pagos efectuados durante año 2018 | 0 | |
| **Saldo de Utilidades por pagar a Trabajadores al 31-Dic-2018** | **3,562** | |

### 25. Derechos de Autor

**Al cierre del ejercicio 2018,** la compañía declara en la carta de representación de esta auditoria, haber cumplido con las normas sobre derecho de autor y propiedad intelectual en cuanto a la obtención de licencias para el uso de software para las computadoras de su propiedad, que dispone la resolución No. 04.Q.Ü.001 de Superintendencia de Compañías del 10 de marzo 2003, R.O. 289 de la misma fecha, y que son de fecha anterior, que se revelan en la **Nota 10** con amortización de 3 años como activo intangible de vida finita.

### 26. Impuesto a la Renta y situación Fiscal

El 29 de Diciembre del 2007 se expide la "Nueva Ley de Equidad Tributaria", mediante R. O. No. 242, y el 15 de Mayo 2008 se expide el "Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, promovida por la Ley de Equidad Tributaria mediante R. O. No. 337.- Esto significó una reforma de contexto global en el ámbito tributario ecuatoriano.

**Reformas actuales:** En el suplemento del R. Oficial No. 95 del 23 de diciembre 2009 se publicó la "Ley reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno, y a la Ley reformatoria para la equidad tributaria del Ecuador" la misma que introduce importantes reformas al código tributario, a la ley de régimen tributario interno y otros cuerpos legales cuya vigencia rige a partir del 01 de Enero 2010.

Adicionalmente a la emisión del presente informe se emitieron: en el suplemento del Registro Oficial No. 209 del 08 de Junio del 2010 mediante el **Decreto No. 374** se expide "El nuevo Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno"; y, en Registro Oficial No. 247 del 30 de Julio 2010 "El nuevo Reglamento de Comprobantes de venta, retención y complementarios"; ambos vigentes desde la fecha de su publicación con reformas integrales en varios aspectos.

De acuerdo con las disposiciones vigentes la tarifa de impuesto a la renta para las sociedades **para el ejercicio 2018 es del 25%** y en adelante se mantendrá este porcentaje, disminuyéndose un 10% solo cuando se reinviertan o capitalicen las utilidades.

**La Conciliación Tributaria por el ejercicio fiscal realizada por la compañía, es como sigue:**

| | | Año 2018 |
|---|---|---|
| Utilidad Contable antes del 15 % P.T.U. e Impuesto a la renta: | $ | 23,749 |
| - 15% participación trabajadores | | -3,562 |
| Utilidad después de participación de trabajadores | | 20,187 |
| + Gastos no deducibles | | 0 |
| - Amortización de pérdidas | | -0 |
| Utilidad gravable o Base imponible | | 20,187 |
| **22% Impuesto a la Renta, causado ejercicio 2018** | $ | **4,441** |
| Anticipo para el año 2018, pendiente y no pagado | | 5,622 |
| Anticipo reducido (solo para el ejercicio 2017) | | 5,622 |
| Saldo del anticipo pendiente de pago | | 0 |
| -Retenciones que le realizaron en el año 2018 | | -2,354 |
| +Crédito tributario de años anteriores | | -0 |
| **Crédito tributario del año (saldo a favor)** | | **2,354** |
| **Saldo a pagar de Impuesto a la Renta del período** | | **0** |
| **Anticipo determinado para el próximo año 2018** | | |

**El Anticipo de impuesto a la renta pagado por la compañía, fue como sigue:**

| | Año 2017 | Año 2018 |
|---|---|---|
| 1era. Cuota .- Julio | 0 | 0 |
| 2da. Cuota .- Septiembre | 0 | 0 |

**Situación Fiscal:**

**Deberes formales:**

La presentación de las Declaraciones de Impuestos **del ejercicio económico 2018** como: Impuesto a la Renta anual, Impuesto al Valor Agregado, Retenciones en la fuente, Anexos transaccionales, Anexos en relación de dependencia, y otras obligaciones y deberes formales contenidos en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno reformada en su contexto general con la Ley inicial de Equidad Tributaria de registro oficial No. 242 del 29 de Diciembre 2007 y el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno de R. Oficial 337 del 15 –mayo-2008 (suplemento), luego Decreto 374 R. Oficial 209 del 08-junio-2010 (suplemento), y sus actuales reformas hasta la presente fecha, han sido presentadas y canceladas a la autoridad tributaria como indica la representación de la auditoria dentro del tiempo de vencimiento de las obligaciones según el noveno dígito del RUC de la compañía; y, con respecto a las tasas municipales de funcionamiento y seccionales, éstas se indican en el ICT que se emite por separado.

No habiendo acta de fiscalización al cierre del presente ejercicio que mencionar ya que la compañía no ha sido objeto de una fiscalización o determinación tributaria hasta la emisión del presente informe.

**27. Ingresos de Actividades Ordinarias:**

Durante el proceso de revisión de auditoria se pudo verificar la documentación de respaldo del origen de ingresos ordinarios de la compañía, que consisten en contratos de arriendo a los arrendatarios por alquiler de bienes inmuebles.

A continuación se describe en cuadros los datos de clientes arrendatarios y la composición de los ingresos ordinarios del ejercicio:

**WALEBOR S. A.**
**INGRESOS ORDINARIOS – DATOS DE CLIENTES ARRIENDOS DE INMUEBLES**
**Durante el ejercicio terminado al 31-diciembre-2018**

| CLIENTE | Cedula identidad | Valor Canon de arriendo $ | Tipo de inmueble arrendado |
|---|---|---|---|
| DEPROIN S. A. | 0992222514001 | $350 | Bodega |
| PLASEAC S. A. | 0992915307001 | 446.43 | Bodega |
| PROGRUAS | 1792127645001 | 500 | Bodega |
| PROGRUAS | 1792127645001 | 300 | Bodega |
| DIANA VALLE GONZALEZ | 0916420359 | 450 | Departamento |
| LUZMILA TERÁN ARMAS | 0900196783 | 400 | Departamento |
| **Ingresos Ordinarios MENSUALS** | | **2,446.43** | |

**WALEBOR S. A.**
**CUADRO DESCRIPTIVO DE INGRESOS ORDINARIOS – ARRIENDOS**
**Durante el ejercicio terminado al 31-diciembre-2018**

| Rubros: Ventas Netas | Valor $ | %Participación |
|---|---|---|
| Servicios de alquiler de inmuebles: | 26,225 | 100% |
| Venta de bienes inmuebles: | 0 | |
| Donaciones de bienes inmuebles | 0 | |
| **Subtotal ingresos ordinarios** | **26,225** | **100%** |
| (-) Devoluciones y Descuentos de Ventas | -0 | |
| **Total Neto Ingresos Ordinarios** | **26,225** | |

**28. Otros Ingresos**

Los otros ingresos del ejercicio están compuestos de:

| Rubros | Valor $ | %Participación |
|---|---|---|
| Servicio de espacio publicitario (*) | 100,000 | 100% |
| Otros | 0 | |
| **Total** | **100,000** | **100%** |

(*) Los otros ingresos durante el ejercicio, corresponden a 2 facturas emitidas a la compañía relacionada MATERIALES DE CONSTRUCCION MACON S. A. por servicio de espacio publicitario en 2 condominios en los Ceibos propiedad de WALEBOR S. A.. Sin embargo este proceso de examen de auditoria solicitó el soporte del respectivo contrato suscrito entre las partes, el cual, no existe emitido, por lo que se dejó de manifiesto que no sustenta el soporte de otros ingresos y no soporta el fundamento que establece la NIIF 15 de Ingresos Contratos de Clientes vigente desde el 01-enero-2018, por lo que no se pudo obtener certeza razonable de la realidad económica de la transacción.

**29. Gastos Operacionales.**

Los gastos operacionales del ejercicio están estructurados así:

| Gastos Operacionales | Valor $ | %Participación |
|---|---|---|
| Gastos administrativos | 87,762 | 85.64 |
| Gastos de ventas | 14,228 | 13.89 |
| Gastos Financieros | 36 | 0.03 |
| Otros: GND | 449 | 0.44 |
| **Total** | **102,475** | **100%** |

**30. Contingentes.**

**WALEBOR S. A.,** a la fecha de cierre del ejercicio **al 31 – diciembre – 2018** según la información presentada y revelada por la administración presenta las siguientes contingencias de activos y pasivos.

**WALEBOR S. A.**
**DETALLE DE OPERACIONES CONTINGENTES**
**Corte al 31-Dic.-2018**

| Institución de crédito | Tipo de Contingencia (garantía) | Monto $ | Propia=P Terceros=T Relacionadas=R | Vencimiento |
|---|---|---|---|---|
| **ACTIVOS CONTINGENTES:** | | 0.00 | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **PASIVOS CONTINTENTES:** | | 0.00 | | |
| No registra contingencias durante el ejercicio 2018 | | | | |

**31. Cuentas de Orden:**

La compañía según los registros contables exhibidos y la información presentada **al cierre del ejercicio 2018**, no revela registro contable de saldos de tipo de cuentas para control extracontable o cuentas de orden.

**32. Control sobre Precios de Transferencia.**

La normativa tributaria vigente en el Ecuador emitida por el Servicio de Rentas Internas (SRI) Resolución NAC-DGERCGC13-00011 del 16-enero-2013 Registro Oficial #878 del 24-enero-2013, dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a USD $3millones, deben presentar al SRI el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas que es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Sin embargo, aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a USD $6millones, deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia. La Administración Tributaria en ejercicio de sus facultades podrá solicitar información a los contribuyentes que realicen tales operaciones con partes relacionas locales o exterior para determinar si por dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia.

Por otro lado, las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno vigentes desde el 1ero. de enero del 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas están exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia siempre y cuando cumplan con:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovales.

Por otro lado el Decreto ejecutivo # 2430 Registro Oficial # 494 del 31 de diciembre 2004, resoluciones NAC-DGER2005-0640 / NAC-DGER2006-0161, originó la vigencia de la *"Aplicación de los Principios de Precios de Transferencias"* a partir del 01 de enero 2005 adoptados por la Legislación Ecuatoriana, así como resoluciones NAC-DGER2008-0464 / NAC-DGER2008-0011 y sus reformas actuales vigentes hasta la presente fecha.

Al respecto **WALEBOR S. A.,** declara de manera expresa en la Carta de Representación de la auditoria de este ejercicio no encontrarse inmerso en esta normativa en cuanto a operaciones con el exterior y locales, en cuanto a monto, clientes, proporcionalidad de las transacciones y aplicaciones de la normativa. Sin embargo en cuanto a transacciones con partes relacionadas locales las reporta en sus registros contables según hayan ocurrido de acuerdo a los segmentos de cuentas contables codificados en el formulario 101 estado de situación financiera de acuerdo a NIIF implantado en su momento por la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas del Ecuador.

**33. Consolidación de Estados Financieros.**

Mediante Resolución SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14-febrero-2014 de Superintendencia de Compañías, se expidió las normas para la preparación y presentación de estados financieros consolidados de compañías y otras entidades integrantes de los "grupos económicos" establecidos por el Servicio de Rentas Internas, de acuerdo a las definiciones establecidas en la NIIF 10 y Sección 9 de la Norma NIIF para Pymes de Estados Financieros Consolidados.

Sin embargo, el segundo párrafo del articulo tercero de dicha resolución, exceptúa de la consolidación a la información de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y a aquellas empresas que hayan sido excluidas de los "grupos económicos" establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

Por otro lado, el artículo sexto expresa que las compañías y demás entidades sujetas al control de la Superintendencia de Compañías que no presenten los estados financieros consolidados en cumplimiento de esta resolución estarán sujetas a la aplicación de sanciones y medidas administrativas previstas en la Ley de Compañías por inobservancia de las resoluciones expedidas por la Superintendencia de Compañías.

**En vista que la Compañía** no se encuentra considerada por el Servicio de Rentas Internas como "Grupo Económico", ni mantiene según los registros societarios en el portal web de Superintendencia de Compañías del Ecuador *"soy accionista"* registro de tener porcentaje mayoritario (%) de acciones en otras compañías relacionadas. No se encuentra actualmente inmersa en la normativa de presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

**34. Reporte de Ventas a Crédito a DINARDAP.**

Mediante Resolución SC.DSC.G.13.011 del 10-octubre-2013 emitida por Superintendencia de Compañías Registro Oficial #112 del 30-octubre-2013, se expidió las normas para el envío de información y reporte de las Ventas a Crédito que realicen las sociedades sujetas a su control y vigilancia a la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos (DINARDAP).

En la cual en su artículo primero establece reportar las ventas a crédito con o sin intereses, hasta el día 10 de cada mes de manera mensual a través lo medios tecnológicos dispuestos; información que reportara desde las operaciones crediticias activas en los últimos 3 años al 12-diciembre-2012.

La compañía debe reportar en virtud de la antigüedad de las cuentas por cobrar reportados en la **Nota 4.** En caso de incumplimiento la compañía está sujeta a sanciones de acuerdo a lo establecido y relacionado en los artículos 354, 432, 361 y 460 de la Ley de Compañías.

La Resolución SCVS-INC-DNCDN-2016-011 publicado en el R. Oficial 879 del 11 de noviembre del 2016 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, emitió el nuevo "Reglamento de Auditoria Externa". En cuyo contenido en su Articulo 13 literal j), y, Artículo 17 numeral III literal a) numeral 2 se expresa la revelación del cumplimiento de los reportes que esta obligada la sociedad enviar a la Superintendencia de Compañías referente a las ventas a crédito y de prevención de lavado de activos y normativa conexa.

**35. Mecanismos de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos.**

Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución SCVS.DNPLA.15.008 publicada en el Registro Oficial No. 521 de 12 de junio de 2015, se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben **aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario.** Según lo establecido en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII, Capítulo VIII, Titulo VII Disposiciones Generales (Resolución # SCV.DSC.14.009, Registro Oficial # 292 del 18 de Julio del 2014), de la Codificación de la Resoluciones del Consejo Nacional de Valores **en calidad de auditores externos,** se debe verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:

- Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el Código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.

- Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

- En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que le Manual de Prevención abarque las compañías que conformen, siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/o oficial de cumplimiento único.

  1. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.

  2. Seleccionar aleatoriamente 6 meses de año para realizar lo siguiente:

a) Consolidar la información mensual de las operaciones o **transacciones,** individuales o conjuntas cuyos montos **sean iguales o superen el umbral legal (US$10,000),** originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.

b) Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra

c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme a lo requerido en la normativa correspondiente.

- Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

- Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación, soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

➢ **LEY ORGANICA:** Con fecha 21-julio-2016, se emitió la LEY ORGANICA DE PREVENCION, DETECCION Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DE DELITOS mediante Registro Oficial # 802 (2do. suplemento) del 21-Julio- 2016, con la cual quedó tipificado a nivel de norma principal la regulación de lavado de activos en el país, y,

➢ **ULTIMA REFORMA:** Con fecha 28-diciembre-2018, se emitió por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros la última reforma de Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo Resolución # SCVS-DSC-2018-0041 mediante Registro Oficial 396 – 2do. Suplemento del 28-diciembre-2018, que en resumen expresa y actualiza:

✓ Ampliación de las actividades económicas sujetas al control de esta norma que regula la reforma en el artículo 5 de la misma.

✓ El manual de prevención lo debe elaborar el Oficial de cumplimiento y actualización de las funciones del oficial de cumplimiento.

- ✓ La auditoria externa de la opinión de estados financieros es indistinta a la auditoria de los procedimientos de prevención y cumplimiento de lavado de activos, y, por ende serán otros auditores externos capacitados en este tema por S. I. de Compañías, por lo tanto a partir del año 2019 existirán 2 informes de auditoría externa que se subirán al portal web de S. I. Compañías en abril y mayo respectivamente.

- ✓ Nuevos umbrales de monto de transacción para regular las actividades económicas.

- ✓ La S. I. Compañías a través de la UAFE podrá hacer inspecciones a todas las sociedades reguladas por ella, para realizar análisis contables, financieros, y procedimientos de la normativa. Entre otros aspectos importantes que menciona la esta última reforma a las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo.

El resultado de la revisión de estos aspectos, **se exponen en la "Sección II"** del presente informe.

**36. Actas de Junta General de Accionistas en medios magnéticos.**

Mediante Resolución No. SCV-DNCDN-14-014 del 13 – Octubre – 2014 emitida por Superintendencia de Compañías Registro Oficial # 371 del 10 – Noviembre – 2014 , se expidió: El reglamento sobre juntas generales de socios y accionistas de las compañías de responsabilidad limitada, anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta; en el cual indica: En su artículo 2 que los socios comisarios y otros que se convocan a junta generales de accionistas deben registrar dirección de correos electrónicos para la difusión de las convocatorias a juntas sin perjuicios de los otros medios que contempla la ley de compañías para su difusión y convocatoria. En su artículo 20 establece que a parte de la comparecencia personal a las juntas generales las personas pueden comparecer a través de videoconferencias. En su artículo 36 indica que todas las sesiones de las juntas generales de socios o accionistas, deberán grabarse en soporte magnético y es responsabilidad del Secretario de la junta incorporar el archivo informático al respectivo expediente; aspectos normativos societarios vigentes de este reglamento que podrán ser verificados por el Superintendente de Compañías bajo las facultades establecidas en el artículo 37 de éste reglamente y del artículo 447 de la Ley de Compañías.

**37. Nuevo Reglamento de Auditoria Externa**

Mediante Resolución SCVS-INC-DNCDN-2016-011 publicado en el R. Oficial 879 del 11 de noviembre del 2016, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador emitió un nuevo reglamento de auditoria externa, cuyo contenido de estricto control y complejidad en su contexto global acogiendo criterios de las NIAS, expresa entre otros aspectos principales que a

partir de esta fecha las compañías reguladas bajo su control están obligadas a presentar auditoria externa a partir de que sus activos sean superior a $500,000 (quinientos mil dólares), adicionalmente expresa en sus capítulos los requisitos o contenido mínimos que debe contener el informe de auditoría externa en cuanto a sus revelaciones en notas a los estados financieros.

**38. Eventos Subsecuentes.**

**Entre el 31 de diciembre 2018** y la fecha de emisión del presente informe **(10 de abril del 2019)** no se han producido eventos posteriores que se nos hayan hecho conocer por parte de la Administración, que, en opinión de la Gerencia o Administración de la compañía pudieran tener un efecto o impacto significativo sobre los estados financieros que no se hayan ajustado o revelado en los mismos, adicionales a los aspectos revelados en las notas a los estados financieros y en la carta de representación de la auditoria por este ejercicio.

**39. Nota Final.**

En cumplimiento de las disposiciones de la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las notas correspondientes a los estados financieros, y aquellas no descritas, se ha debido a su inmaterialidad e inaplicabilidad o información no proporcionada por la administración para su revelación o lectura para terceros.

# Sección II

## REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

A los Accionistas de: **WALEBOR S. A.**
Guayaquil, Ecuador

Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante **Resolución SCVS.DNPLA.15.008 publicada en el Registro Oficial No. 521 de 12 de junio de 2015**, en la cual se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y el artículo 37, Sección VIII , Capítulo VIII, Titulo VII Disposiciones Generales (Resolución # SCV.DSC.14.009, Registro Oficial # 292 del 18 de Julio del 2014), de la Codificación de la Resoluciones del Consejo Nacional de Valores en calidad de Auditores Externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado con los siguientes procedimientos:

1. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros incluyen: Nombrar un Oficial de Cumplimiento, definir políticas para conocer a los clientes y empleados, definir perfiles de riesgo, crear un código de ética, implementar un manual de prevención, entre otros. Como en todo proceso de implementación, el Organismo de control se ha establecido plazos los mismos que se detallan a continuación:

| Procesos de Implementación | Plazo en días para cumplimiento |
|---|---|
| Designación de oficial de cumplimiento | 30 días |
| Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento. | 60 |
| Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de | 90 |

| | |
|---|---|
| prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. | |
| Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleado (levantamiento de información) y del corresponsal (levantamiento de información). | 120 |
| Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y, software para la aplicación de la normativa. | 150 |
| Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos. | 180 días |

- **WALEBOR S. A.**, tiene como actividad principal descrito en su Objeto Social en escritura de constitución en **Clausula Tercera:** *"La compra – venta, de bienes raíces, constitución, administración, mandato, promoción y corretaje de bienes raíces y propiedad horizontales; Compra – venta de predios rurales tales como fincas y haciendas; actividades agropecuarias y avícolas, importación y exportación de toda clase de materiales de construcción de inmuebles, maquinarias y repuestos para la industria y agricultura, insumos, semillas, instalación de agencias y sucursales de la compañía dentro y fuera del país; y, la realización de toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por las leyes ecuatorianas y guarden relación con el objeto de la compañía".* **Por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SCVS.DNPLA.15.008 antes referida, a la LEY ORGANICA DE PREVENCION, DETECCION Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DE DELITOS** emitida el 21-julio-2016 mediante Registro Oficial # 802 (2do. suplemento), con la cual quedó tipificado a nivel de norma principal la regulación de lavado de activos en el país, y, a la **ULTIMA REFORMA:** emitida con fecha 28-diciembre-2018 por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo Resolución # SCVS-DSC-2018-0041 mediante Registro Oficial 396 – 2do. Suplemento del 28-diciembre-2018 que actualiza dichas normas.

2. En base a disposición indicada, nuestra revisión se orienta a verificar el cumplimiento de políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la empresa para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; a lo cual, la empresa se encuentra en la obligación de implantar hasta el cierre de los estados financieros.

3. **A continuación nuestro comentario, respecto al cumplimiento de la empresa:**

   - La compañía ha designado y continua nombrado mediante acta de junta general de accionistas de fecha actualizada 22-marzo-2019 para que realice la función de Oficial de Cumplimiento el señor **Alberto Alcívar Flores, de nacionalidad ecuatoriana portador de la cédula de identidad No. 0925048159** cuyo inicio de contratación fue desde el 27-febrero-2017; quien continúa vigente en funciones hasta la fecha de emisión del presente informe, y realizado la notificación de su designación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en su portal web.
   - La compañía SI HA realizado la elaboración del "Manual de Prevención de Lavado de Activos" que contiene políticas y procedimientos a aplicar respecto a la prevención de lavado de activos. El mismo que fue aprobado inicialmente de manera interna por la compañía mediante Acta de Junta General de Accionistas para su implantación interna, y a la fecha de emisión del presente informe, ha sido Actualizado con la última reforma por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo Resolución # SCVS-DSC-2018-0041 mediante Registro Oficial 396 – 2do. Suplemento del 28-diciembre-2018, y aprobado dicha actualización de manual por la junta general de accionistas mediante acta de fecha 22-marzo-2019.
   - El Oficial de Cumplimiento ha realizado su revisión de transacciones y subido los respectivos reportes por el ejercicio 2018 al portal web UAFE. Y emitido el respectivo informe anual del ejercicio 2018 respecto a su función y aplicación de esta normativa en este ejercicio exclusivamente, presentando a este proceso de auditoria externa la copia respectiva.
   - La compañía no ha realizado una revisión histórica de control de transacciones desde la vigencia de las resoluciones de prevención del lavado de activos, por ende no había presentado anteriormente los informes correspondientes en el portal web de la S. I. de Compañías ante la UAFE desde la fecha de vigencia de esta normativa (año 2015). Lo antes indicado se puede interpretar que la

compañía inició regularizando el cumplimiento de esta normativa a partir del ejercicio 2017 donde inicia la apertura de cuenta corriente #1755004321 en Banco Bolivariano para el registro de ingresos y egresos de sus operaciones, y, adicionalmente contrata Oficial de Cumplimiento y procede a presentar los informes de transacciones al portal UAFE; y, por otro lado inició su primera presentación de informe de auditoria externa por el ejercicio 2017 en base al nuevo Reglamento de Auditoria externa, Resolución SCVS-INC-DNCDN-2016-011 publicado en el R. Oficial 879 del 11 de noviembre del 2016 emitido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador a la que se encuentra obligada actualmente.

- La Administración se encuentra en el proceso de implantación integral de la normativa con sus respectivas actualizaciones, con aplicación de formatos y cronogramas de tiempos, mediante el cual pueda medirse el nivel de cumplimiento de todos los requerimientos de Superintendencia de Compañías respecto a esta normativa de Lavado de Activos, esto es, aplicación de formularios: conozca a su cliente, proveedor, empleado, accionista o socios, y la matriz de riesgo; con la contratación del Oficial de Cumplimiento.

4. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; y para la Administración de WALEBOR S. A. y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.

Guayaquil, Ecuador 10 de Abril del 2019

**Edison Altamirano Rosales, MBA. – CPA.**
**SC-RNAE -2 No. 468**