



**INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD
LIMITADA**

**Estados Financieros bajo Normas
Internacionales de Información Financiera – NIIF COMPLETAS
Por los años terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
Informe de los Auditores Independientes.**

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

<u>Contenido</u>	<u>Páginas</u>
Informe de auditores independientes	2 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambio en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 34

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SIC	Comité de Interpretaciones de las NIC
CINIIF	Comité de Interpretaciones de las NIIF
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IESBA	Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
INEC	Instituto Nacional de Estadísticas y Censo
UAFFE	Unidad de Análisis Financiero y Económico
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios de
INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA:

1. Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de la compañía **INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA** al 31 de diciembre del 2017, así como los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF COMPLETAS).

2. Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la compañía **INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

3. Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

La compañía **INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros está considerada como una compañía de interés público.

4. Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La administración de la compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF COMPLETAS) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), así como el control interno que la administración de la compañía considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien, no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

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

5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de nuestra responsabilidad manifestamos que:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a un fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y si la correspondiente información revelada por la Administración de la compañía es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración de la Compañía, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como una empresa 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 de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden llevar a que la compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.

Evaluamos la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

SOLUCIONES EN AUDITORIAS S.A. SOLAUDIT
No. de Registro Nacional de Auditores Externos en la
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros: 852

CPA. Elizabeth Rodríguez, Msc.
Representante Legal
No. de Licencia Profesional: 35913

Guayaquil, marzo 19 del 2018

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016
(Expresado en dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 2017</u>	<u>Diciembre 2016</u>
Activos Corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	60,565	893
Activos financieros, neto	4	238,531	131,281
Activos por impuestos corrientes	5	153	12,997
Servicios y otros pagos por anticipado		940	11,247
Total Activo Corriente		300,189	156,418
Activo No Corriente			
Equipos, Neto	6	1,287	1,395
Propiedades de Inversión, Neto	7	7,893,865	7,901,883
Activo Financiero	4	153,557	166,774
Total Activo No Corriente		8,048,709	8,070,052
Total Activo		8,348,898	8,226,470
<u>PASIVO</u>			
Pasivo Corriente			
Pasivos financieros	8	115,026	152,608
Otras obligaciones corrientes	9	38,063	7,852
Total Pasivo Corriente		153,089	160,460
Pasivos No Corrientes			
Provisión por jubilación patronal y desahucio	10	24,193	23,268
Total Pasivo No Corriente		24,193	23,268
Total pasivos		177,282	183,728
<u>PATRIMONIO</u>	11		
Capital		280,000	280,000
Aporte futuras capitalizaciones		417,905	417,905
Reserva legal		5,905	5,905
Superávit por revaluación		3,241,188	3,241,188
Adopción por primera vez NIIF		67,295	67,295
Otros Resultados Integrales		164	-2,967
Resultados Acumulados		4,033,416	4,092,037
Resultado del Ejercicio		125,743	(58,621)
Total patrimonio neto		8,171,616	8,042,742
Total pasivos y patrimonio		8,348,898	8,226,470

Sr. Manuel Agustín Godoy Ruiz
Gerente

C.P.A. Karina León
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 ESTADOS DE LOS RESULTADOS INTEGRALES
 Por los Periodos Terminados el 31 de Diciembre de 2017 y 2016
 Expresado en dólares

	Notas	Diciembre 2017	Diciembre 2016
Ingresos			
Ingresos de Actividades Ordinarias	12	365,878	305,111
Costo de ventas	13	(64,667)	(205,955)
Utilidad bruta		301,211	99,156
Otros Ingresos		2,400	2,562
Gastos administrativos y financieros			
Gastos de Administración	13	(105,820)	(120,466)
Gastos Financieros		(3,653)	(2,125)
Total gastos administrativos y financieros		(109,473)	(122,591)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		194,138	(20,873)
15% Participación de trabajadores	14	(29,121)	-
22 % Impuesto a la Renta	14	(39,274)	(37,748)
Resultado de operaciones continuas antes del impuesto diferido		125,743	(58,621)
Impuesto a la renta Diferido		-	-
Resultado del ejercicio		125,743	(58,621)


 Sr. Manuel Agustín Godoy Ruiz
 Gerente


 C.P.A. Karina León
 Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS
 Por los años terminados al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
 (Expresado en Dólares)

	Capital	Aporte de socios para futura capitalización	Reserva Legal	Superávit por Revaluación	Adopción por primera vez NIIF	Otros Resultados Integrales	Resultados acumulados	Resultados del ejercicio	Total
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2016	280.000	417.905	5.905	2.605.466	67.295	(3.442)	4.116.243	(24.206)	7.465.166
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	-	(24.206)	24.206	-
Revaluación de PPyE	-	-	-	635.722	-	-	-	-	635.722
Apropiación de Reserva Legal	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	(58.621)	(58.621)
Ganancia actuarial por jubilación patronal y desahucio	-	-	-	-	-	475	-	-	475
SALDO AL 1 DE ENERO DEL 2017	280.000	417.905	5.905	3.241.188	67.295	(2.967)	4.092.037	(58.621)	8.042.742
Transferencias a Resultados Acumulados	-	-	-	-	-	-	(58.621)	58.621	-
Ganancia actuarial por jubilación patronal y desahucio	-	-	-	-	-	3.131	-	-	3.131
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	-	125.743	125.743
SALDO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	280.000	417.905	5.905	3.241.188	67.295	164	4.033.416	125.743	8.171.616


 Sr. Manuel Agustín Godoy Ruiz
 Gerente


 C.P.A. Karina León
 Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑIA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016
 (Expresado en dólares)

	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO PROCEDENTES (UTILIZADO) DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Cobros procedentes de ventas de bienes	273.786	213.163
Cobros por actividades de operación	273.786	213.163
Pago a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(155.983)	(146.929)
Pago de sueldos y beneficios sociales a trabajadores	(45.352)	(49.700)
Impuestos a las ganancias pagados	(12.779)	(16.803)
Pagos por actividades de operación	(214.114)	(196.629)
Efectivo neto procedente de actividades de operación	59.672	16.534
FLUJO DE EFECTIVO UTILIZADOS EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Adquisiciones de propiedades y equipos	-	(193.166)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-	(193.166)
Incremento (disminución) neto en el efectivo y equivalentes al efectivo	59.671	(176.633)
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del período	893	177.526
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	60.565	893


 Sr. Manuel Agustín Gudoy Ruiz
 Gerente


 C.P.A. Karina León
 Contadora

**CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO DEL PERIODO ANTES DE 15% A
TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA CON EL EFECTIVO NETO
PROCEDENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN.**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
RESULTADO DEL EJERCICIO ANTES DEL 15% TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	194,138	(20,873)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	(56,127)	102,081
Ajustes por gasto de depreciación	108	136,785
Ajustes por gastos en provisiones	4,142	3,471
Ajustes por gasto por Impuesto a la Renta	(39,274)	(37,748)
Ajustes por gasto por participación trabajadores	(29,121)	-
Otras partidas distintas al efectivo	8,018	(427)
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	(78,339)	(64,674)
Incremento en cuentas por cobrar clientes	(107,336)	(88,152)
Incremento en otras cuentas por cobrar	-	(11,000)
Disminución en Servicios y otros pagos anticipados	10,307	27,996
Disminución en activos por impuestos corrientes	12,844	7,203
Disminución en otros activos no corrientes	13,217	-
Disminución (Incremento) en cuentas por pagar comerciales	(36,896)	593
Incremento (Disminución) en otras cuentas por pagar	29,036	(1,084)
Incremento (Disminución) en beneficios a empleados	489	(230)
Flujos de efectivo neto procedente de actividades de operación	59,672	16,534


Sr. Manuel Agustín Godoy Ruiz
Gerente


C.P.A. Karina León
Contadora

Las notas adjuntas forman parte integrante de estos Estados Financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA, es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, de pequeña estructura organizacional, constituida en Loja el 10 de septiembre de 1987, ante el Dr. Camilo Boerero Espinoza, Notario Público Cuarto del cantón Loja e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Loja el 19 de noviembre de 1987, aprobada mediante Resolución No. 87.J.2.1.198 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 17 de septiembre de 1987.

La Compañía de acuerdo a sus estatutos tiene por objeto la compra venta de terrenos, la urbanización de terrenos, la construcción de edificios, la compraventa de casas o departamentos, almacenes u oficinas, arrendamientos y administración de inmuebles y cualquier otra actividad a fin con la expresada. Domiciliada en la ciudad de Loja, su oficina matriz se encuentra ubicada en la parroquia Valle Barrio Consuelo Edificio ILE y no cuenta con sucursales a nivel nacional.

La Compañía en su registro único de contribuyente # 1190065916001 ha establecido como actividad económica el alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda. Actividad que tiene como objetivo principalmente entregar en arriendo gran parte su infraestructura (88%) para el buen funcionamiento del área productiva y comercial de sus relacionados: Industria Lojana de Especerías ILE C.A., Comercializadora Coile S.A., Comercializadora Godoy Ruiz S.A., Arcimego C.A., y Crevigo S.A.

La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones Legales y Tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Unidad de Análisis Financiero y Económico – UAFFE. Adicionalmente cumple con lo establecido en los estatutos y disposiciones internas de la compañía.

1.2 Aprobación de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de fecha el 10 de marzo de 2018 por parte de la Administración y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Base de presentación.-

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF COMPLETAS (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés), normas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, cumpliendo además con las características cualitativas descritas en el marco conceptual para la presentación de la información financiera.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF Completas requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

Normas utilizadas para la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017:

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (A Continuación...)

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros a partir de las fechas indicadas.

NIC	Nombre de la Norma Internacional de Contabilidad
1	Presentación de Estados Financieros
7	Estado de Flujos de Efectivo
8	Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores
10	Hechos Ocurridos después del Período sobre el que se informa
12	Impuesto a las Ganancias
16	Propiedades, Planta y Equipo
18	Ingreso de actividades ordinarias
19	Beneficios a los empleados
32	Instrumentos Financieros: Presentación
37	Provisiones, Pasivos contingentes y Activos contingentes
39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición
40	Propiedades de Inversión
NIF	Nombre de la Norma Internacional de Información Financiera
9	Instrumentos financieros (versiones previas)
13	Medición de valor Razonable

Normas nuevas, revisadas y en vigencia a partir del:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	01/01/2018
NIC 40	Entendidas que clasifican aspectos referentes a las transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	01/01/2018
NIF 1	Entendidas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIF 7, la NIC 19 y la NIF 16.	01/01/2018
NIF 2	Entendidas que aclaran como contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	01/01/2018
NIF 4	Entendidas a la NIF 4 "Contratos de seguros" relativas a la aplicación de la NIF 9 (Instrumentos financieros).	01/01/2018
NIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación.	01/01/2018
NIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes" con esta norma reemplazará a la NIC 11 y 18.	01/01/2018
IFRIC 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	01/01/2018
NIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	01/01/2019

2.2. Moneda funcional y de presentación

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (A Continuación...)

2.3. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo disponible, como los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de alta liquidez a corto plazo menores a 90 días desde la fecha de su adquisición, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

2.4. Activos y pasivos financieros

2.4.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Documentos - cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados y otras cuentas por cobrar relacionadas que no generan intereses. -

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los servicios de arriendo. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable (costo del arriendo), menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor si las hubiera, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de INMOBILIARIA SIMEGO CIA. LTDA., es de hasta 45 días.

Documentos por cobrar a clientes relacionados que generan intereses.

Corresponden principalmente a compromisos de pagos adquiridos por la empresa para con sus clientes relacionados, mismos que generan intereses.

2.4.2 Pasivos Financieros

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, las obligaciones son derivadas por bienes y servicios u otros necesarios para el giro del negocio, estas son pagaderas conforme lo pactado con los acreedores establecido en las políticas contables de la compañía.

Un detalle de pasivos financieros es el siguiente:

Documentos -cuentas por pagar locales y relacionados u otras cuentas por pagar. -

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

Obligaciones Financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

Las obligaciones financieras 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 balance de situación financiera.

2.4.3 Reconocimiento, medición inicial y posterior

Reconocimiento. -

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial. -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

Medición posterior. -

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método interés efectivo, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas realizadas en el curso normal de operaciones. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues no generan intereses y se recuperan hasta en 45 días), menos la provisión por deterioro.
- Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a arriendos, que se registran a su valor nominal, no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

Sus principales clientes relacionados son: Industria Lojana de Especerías ILE C.A., Comercializadora Godoy Ruiz S.A., Comercializadora Cattle S.A., Arcimego C.A., y Crevigo S.A. por concepto de arriendo.

Pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo y corresponde a cuentas por pagar a proveedores locales por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 90 días.

2.4.4 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

2.4.5 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5. Servicios y otros pagos anticipados

Se registrarán principalmente los seguros que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (A Continuación...)

2.6. Impuestos por compensar

Representan los impuestos que la Compañía ha pagado al Servicio de Rentas Internas por impuesto al valor agregado en adquisiciones de bienes y servicios, retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado efectuados por los clientes. Estos impuestos se compensan con las declaraciones futuras de impuestos que se deberán compensar antes de que extinga el plazo estipulado por la administración tributaria.

2.7. Propiedades y Equipos

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles de capitalizar.

Medición Posterior

La Compañía con una periodicidad de 3 a 5 años transcurridos desde la fecha del registro de su reconocimiento inicial, mide sus elementos de propiedades a su valor su valor razonable, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor si las hubiere.

Los pagos por mantenimientos son cargados al gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas fielmente al patrón de consumo o la vida útil, como sigue

Propiedades y equipos	Política de Capitalización	% depreciación
Instalaciones	\$ 50	10%
Muebles y enseres	\$ 50	10%

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada Estado de Situación Financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipos.

2.8. Propiedades de Inversión

Medición Inicial

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo: los costos asociados a la transacción se incluirán a la medición inicial.

Medición Posterior

La compañía en su medición posterior mide sus propiedades de inversión por el modelo del valor razonable, siendo esto determinado por un perito calificado por la Superintendencia de Compañías, valores y seguros mediante el método de mercado.

Son propiedades de inversión terrenos o edificios, (considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que serán destinadas para obtener rentas o plusvalías. Las Propiedades de Inversión no serán usadas en la producción de bienes o servicios ni para fines administrativos, ni para su venta en el transcurso de las actividades ordinarias.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (a continuación...)

Las propiedades de inversión dejan de ser reconocidas como tales al momento de su desapropiación o cuando las propiedades de inversión queden permanentemente retiradas de uso y no se esperan recibir beneficios económicos futuros por su desapropiación. Las ganancias o pérdidas derivadas de la desapropiación son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

Propiedades y equipos	Vida útil	Porcentaje %	Valor residual promedio
Edificios	40 años	2,50%	4,61%

2.9. Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuestos a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se incrementa al 25% si los accionistas finales de la Compañía están domiciliados en paraísos fiscales y se reduce al 12% (15%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

El pago del anticipo "anticipo mínimo de impuesto a la renta", es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo determinado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, menos las rebajas establecidas en el decreto #210 publicado el 20 de noviembre del 2017 (en el caso que aplique), a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuestos a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (a continuación...)

2.10. Beneficios a empleados

Corrientes: Corresponden principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades: La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base del devengado.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

No corrientes (Jubilación patronal y desahucio)

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado y requerido por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

Medición inicial y posterior

Los planes de beneficios definidos pueden no estar financiados a través de un fondo, o por el contrario pueden estar financiados, total o parcialmente, mediante aportaciones realizadas por la entidad, y algunas veces por los empleados, a otra entidad, o a un fondo, que está separada legalmente de la entidad que informa, y es la encargada de pagar los beneficios a los empleados.

La contabilización, por parte de la entidad, de los planes de beneficios definidos supone los siguientes pasos:

- Determinar el déficit o superávit.
- Determinar el importe del pasivo (activo) por beneficios definidos neto como el importe del déficit o superávit en (a), ajustado por los efectos delimitar un activo por beneficios definidos neto a un techo del activo.
- Determinar los importes a reconocer en el resultado del periodo.
- Determinar las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto a reconocer en otro resultado integral.

Según el Art. 184 del Código del trabajo se establece que se pagará la bonificación de desahucio en todos los casos en los cuales las relaciones laborales terminen de conformidad al numeral 2 del artículo 169.

La compañía mantiene como política reconocer las provisiones de Jubilación Patronal y Desahucio de forma anual para todos los empleados mediante un estudio actuarial. La compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de los planes de beneficios definidos en resultados y todos los gastos relacionados con los planes de beneficios definidos, excluyendo el saneamiento del descuento, en los gastos por beneficios a empleados en resultados.

Cuando tengan lugar reducciones o liquidaciones, la compañía procederá a reconocer las ganancias o pérdidas derivadas de los mismos. Estas ganancias o pérdidas incluirán cualquier cambio que pudiera resultar en el valor presente de la obligación por beneficios definidos, cualquier ganancia o pérdida actuarial y el costo de servicios pasados que no hubiera sido previamente reconocido.

2.11. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (a continuación...)

Las provisiones se revisan a cada fecha del Estado de Situación Financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

2.12. Reserva legal

La Ley de Compañías establece que toda compañía de responsabilidad limitada debe apropiarse el 5% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

2.13. Distribución de dividendos

La distribución y pago de dividendos son aprobados por la Junta General de Accionistas y al momento de ser distribuidos se rebaja del patrimonio y son cargados a cuentas de pasivos para su pago respectivo.

2.14. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúan la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos, beneficios y servicios. Los descuentos y las devoluciones se disminuyen de las ventas.

Los ingresos de Inmobiliaria Simego Compañía de Responsabilidad Limitada, son derivados principalmente del alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda a partes relacionadas y con terceras personas.

2.15. Reconocimiento de Costos y gastos

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso. Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

2.16. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los Estados Financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.17. Uso de estimaciones y supuestos significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

INMOBILIARIA SIMEGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares)

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (A Continuación...)

- **Propiedades y equipos:** La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.
- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las provisiones de jubilación patronal y desabucio, se registran utilizando estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

2.18. Sistema contable

El sistema que maneja la Inmobiliaria Simego Compañía de Responsabilidad Limitada, para desempeñar sus actividades financieras y comerciales es "SISTEMA COSMO3". El sistema informático de la compañía reside de un servidor principal cuya versión es Centos 5.1, y los equipos informáticos que se conectan al servidor es la versión Windows 7, pertenece a I.E.C.A. y es desarrollado por el Dpto. de TIC de I.E.C.A.

2.19. Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda US dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue:

Años	Inflación
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	(0,20) %

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	2017	2016
	US\$ dólares	
Caja	54	54
Bancos	a)	
Banco de Loja	6.600	587
Banco Bolivariano	53.857	-
Banco de Guayaquil	29	227
Coop. Mego	25	25
	60.565	893

- a) El origen de fondos proviene de las captaciones por cobros a clientes, por el alquiler de las instalaciones y departamentos y no tiene restricción alguna.

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Un resumen de cuentas por cobrar clientes relacionados y no relacionados que no generan intereses y otras cuentas por cobrar relacionadas al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
Cientes no relacionados	a)	22.041	19.966
Cientes relacionados corto plazo	Nota 15	196.803	91.542
Otras cuentas por cobrar Relacionadas	Nota 15	20.327	20.327
Provisión de cuentas incobrables	b)	(640)	(554)
		<u>238.531</u>	<u>131.281</u>

a) Corresponde a la facturación emitida por concepto de arrendamiento mensual de instalaciones y departamentos.

b) El movimiento de la estimación para cuentas incobrables de los años 2017 y 2016, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial del año	(554)	(426)
Provisión del año	(86)	(128)
Saldo al final del año	<u>(640)</u>	<u>(554)</u>

NO CORRIENTE

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
Cientes relacionados largo plazo	Nota 15	153.557	166.774
		<u>153.557</u>	<u>166.774</u>

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el detalle de activos por impuestos corrientes, se resume a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Crédito tributario a favor de la empresa IR	153	1.767
Crédito tributario Iva	-	11.230
	<u>153</u>	<u>12.997</u>

El movimiento del anticipo de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se detalla a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial al 1 de enero del 2016	1.768	2.415
Retenciones en la fuente del año	24.880	20.298

INMOBILIARIA SIMUGO COMPAÑÍA DE RESPONSABILIDAD LIMITADA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresado en dólares)

Anticipo pagado	12.779	16.803
Compensación del año	(39.274)	(37.748)
Saldo final al 31 de diciembre del 2017	153	1.768

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES (a continuación...)

Durante el año 2017 la compañía recibió retenciones en la fuente por US\$ 24.880 y realizó un pago de anticipo de impuesto a la renta de US\$ 12.779, generando el saldo a favor de la compañía por US\$ 153.

6. PROPIEDAD Y EQUIPOS, NETOS

El movimiento de las propiedades y equipos neto de los años 2017 y 2016, se detalla a continuación como sigue:

	%	Saldos al 01/01/2017	Movimientos del año Adiciones	Saldos al 31/12/2017
2017	Porcentaje			
Muebles y Enseres	10%	841	-	841
Maquinaria y Equipo	10%	1.310	-	1.310
Subtotal		2.151	-	2.151
Depreciación acumulada		(756)	(107)	(864)
Deterioro acumulado		-	-	-
Total		1.395	(107)	1.287

La compañía en su medición inicial reconoce sus elementos de propiedad y equipos al costo, y en su medición posterior no fue necesario realizar un reavalúo de estos elementos puesto que el importe en libros de estos activos, están presentados a valor razonable dentro de los Estados Financieros, de acuerdo con lo definido en la NIC 16, párrafo 29.

De acuerdo a la NIC 36 párrafo 9, los elementos de propiedad y equipo no presentan indicios de deterioro, debido a que la entidad evaluó al final del periodo en que se informa los factores externos e internos a efectos de determinar si los elementos de propiedad y equipo presentaban indicios de deterioro de valor, concluyendo la administración que no existe deterioro de valor.

	%	Saldos al 01/01/2016	Movimientos del año Adiciones	Saldos al 31/12/2016
2016	Porcentaje			
Muebles y Enseres	10%	841	-	841
Maquinaria y Equipo	10%	1.310	-	1.310
Subtotal		2.151	-	2.151
Depreciación acumulada		(728)	(28)	(756)
Deterioro acumulado		-	-	-
Total		1.423	(28)	1.395

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO

El movimiento de las propiedades de inversión del año 2017 y 2016 se detallan a continuación:

	%	Saldos al 01/01/2017	Movimiento del año Adiciones	Bajas	Saldos al 31/12/2017
Terrenos		4.027.456	-	-	4.027.456
Edificios	2,50%	5.564.631	-	-	5.564.631
Construcciones en proceso		138.325	-	(8.018)	130.307
Subtotal		9.730.412	-	(8.018)	9.722.394

8. PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
Cuentas y documentos por pagar locales	a)	13.296	38.390
Cuentas y documentos por pagar locales relacionadas	(Nota 15)	97.565	117.167
Sueldos por pagar		2.183	2.314
Otras cuentas por pagar		1.982	2.537
		<u>115.026</u>	<u>152.608</u>

a) Representan principalmente pagos pendientes al Municipio de Loja por concepto de impuestos prediales, así como a proveedores varios.

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de otras obligaciones corrientes es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
15% Participación de trabajadores	a)	29.121	-
Beneficios de ley a empleados	b)	7.477	6.989
Con el IESS		647	770
Con la Administración Tributaria		818	93
		<u>38.063</u>	<u>7.852</u>

a) El movimiento de la provisión para 15% participación a trabajadores fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año 2016	-	1131,00
Provisión del año	29.121	-
Pagos	-	(1.131)
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u>29.121</u>	<u>-</u>

b) El movimiento de los beneficios de ley a los empleados fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	6.989	7.218
Provisión del año	7.200	7.231
Pagos	(6.722)	(7.510)
Ajustes	10	50
Saldo final al 31 de diciembre	<u>7.477</u>	<u>6.989</u>

Incluyen obligaciones por pagar a empleados por vacaciones, décimos tercer y cuarto sueldos.

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO (continuación...)

Bienes dados en garantía	Ubicación	Valor Neto del Activo	Hipotecado a:	Deudor/ Beneficiario	Monto de la Obligación	Fecha de vencimiento de la Obligación	No. de Garantía
Edificio Garcia Moreno	Solar y Edificación 2 Mz 21 con un área total de 222,19 m2	476.641	Corporación Financiera Nacional	Arcimago			BIIND 269
Terreno y Edificio San Pedro de la Bendita	Cantón Catamayo Vía a la Costa, Panamericana 50m, superficie de 58.838,5 m2 en la Parroquia San Pedro de la Bendita	668.407	Corporación Financiera Nacional	Arcimago	1.173.510	107/2024	BIIND 271
Edificios Álamos	Eloy Guerrero Barreiro y Blanca Muñoz - Guayaquil	126.374	Banco de Loja	ILE C.A.			51596
Edificio La Banda	Casa ubicada en Av. 8 de diciembre - Loja	2.387.616	Banco de Loja	ILE C.A.	2.498.472,20	Nov-21	19331
Quito Sur	Ferdinan Huneke calle 5 S-58D - Quito	291.140	Banco de Loja	ILE C.A.			16114
Quito Norte	Casa ubicada en Av. 6 de diciembre - Loja	377.032	Banco de Loja	ILE C.A.			21897
Total Bienes dados en Garantía		4.327.210					
Total de Propiedades de Inversión		7.893.865					

8. PASIVOS FINANCIEROS

El saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
Cuentas y documentos por pagar locales	a)	13.296	30.590
Cuentas y documentos por pagar locales relacionadas	(Nota 15)	97.565	117.167
Sueldos por pagar		2.183	2.314
Otras cuentas por pagar		1.982	2.537
		<u>115.026</u>	<u>152.608</u>

a) Representan principalmente pagos pendientes al Municipio de Loja por concepto de impuestos prediales, así como a proveedores varios.

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de otras obligaciones corrientes es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
15% Participación de trabajadores	a)	29.121	-
Beneficios de ley a empleados	b)	7.477	6.989
Con el IESS		647	770
Con la Administración Tributaria		818	93
		<u>38.063</u>	<u>7.852</u>

a) El movimiento de la provisión para 15% participación a trabajadores fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año 2016	-	1131,00
Provisión del año	29.121	-
Pagos	-	(1.131)
Saldo final al 31 de diciembre 2017	<u>29.121</u>	<u>-</u>

b) El movimiento de los beneficios de ley a los empleados fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	6.989	7.218
Provisión del año	7.200	7.231
Pagos	(6.722)	(7.510)
Ajustes	10	50
Saldo final al 31 de diciembre	<u>7.477</u>	<u>6.989</u>

Incluyen obligaciones por pagar a empleados por vacaciones, decimos tercer y cuarto sueldos.

10. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, un detalle de provisión por beneficio a empleados es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		US\$ dólares	
Provisión Jubilación Patronal	a)	20.436	19.434
Provisión Desahucio	b)	3.757	3.834
		<u>24.193</u>	<u>23.268</u>

a) El movimiento de Jubilación Patronal fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	19.434	16.176
Provisión del año	4.000	3.621
Provisión en ORI	(2.998)	(363)
Pagos	-	-
Saldo final al 31 de diciembre	<u>20.436</u>	<u>19.434</u>

b) El movimiento de Indemnización por desahucio fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	US\$ dólares	
Saldo inicial del año	3.834	4.224
Provisión del año	629	660
Ganancias Reconocidas por el ORI	(133)	(409)
Pagos	(573)	(641)
Saldo final al 31 de diciembre	<u>3.757</u>	<u>3.834</u>

La compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 8.26% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos del Gobierno Ecuatoriano, los cuales están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

La compañía recibió el estudio actuarial elaborado por Actuaría Consultores Cía. Ltda., el mismo que determinó el saldo para el ejercicio 2017 es de US\$ 20.436 y US\$ 3.757 por concepto de jubilación patronal e indemnización por desahucio respectivamente.

10. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS NO CORRIENTE

Los principales supuestos utilizados en la valuación de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

	2017	2016
Salario mínimo vital (US\$)	375	366
Número de empleados	6	7
Tasa de descuento anual ecuatoriana	8.26%	7.46%
Tasa de incremento de sueldo salarial (anual)	1.5%	3%

La Compañía "Actuaría Consultores Cía. Ltda.", empleó la tasa Ecuatoriana de 8,26%, para efectos del cálculo de la jubilación patronal y desahucio para el año 2017. De acuerdo a lo que establece la NIC 19 en el párrafo 83 "Suposiciones actuariales: tasa de descuento: La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos o obligaciones empresariales de alta calidad. En países donde no exista un mercado amplio para estos bonos, se utilizará el rendimiento de mercado (al final del periodo sobre el que se informa) de los bonos emitidos por el gobierno. La moneda y el plazo de los bonos empresariales o gubernamentales serán congruentes con la moneda y el plazo estimado de pago de las obligaciones por beneficios post-empleo."

11. PATRIMONIO, NETO

Capital Social

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 estaba representada por 280.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una.

	Nacionalidad	No. De acciones	2017	
			Participación en	
			US\$	%
ILE C.A.		214.964	214.964	76.773%
Ruiz Aguilera Blanca Vicenta	Ecuatoriana	13.865	13.865	4.952%
Godoy Ruiz Cruz Amada	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Godoy Ruiz Fabián Vicente	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Godoy Ruiz France José	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Godoy Ruiz Magna Orinda	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Godoy Ruiz Manuel Agustín	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Godoy Ruiz Verónica Paulina	Ecuatoriana	6.835	6.835	2.441%
Villanueva Godoy Esther Cecilia	Ecuatoriana	3.326	3.326	1.189%
Godoy Ruiz Amad Cruz	Ecuatoriana	1.375	1.375	0.491%
Delgado Vallejo Diana Judith	Ecuatoriana	1.365	1.365	0.488%
Godoy Delgado Diana Elizabeth	Ecuatoriana	1.365	1.365	0.488%
Godoy Delgado Javier Amad	Ecuatoriana	1.365	1.365	0.488%
Godoy Delgado Manuel Esteban	Ecuatoriana	1.365	1.365	0.488%
		280.000	280.000	100.00%

Aportes futuras capitalizaciones

La compañía mantiene desde el año 2007, aportes para futuras capitalizaciones registrados como otras reservas, por un valor de US\$ 417.985.

12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

El detalle de ingresos de actividades ordinarias del año 2017 y 2016, corresponde como sigue:

	2017	2016
Arrendamientos Tarifa 12%	205.002	104.350
Arrendamientos Tarifa 0%	43.101	45.072
Arrendamientos Tarifa 14%	117.775	155.689
	<u>365.878</u>	<u>305.111</u>

Los arrendamientos son principalmente del alquiler de bienes inmuebles para locales comerciales y para vivienda con el 88% a partes relacionadas y el 12% con terceras personas.

Se evidencia una variación de la tasa del IVA debido a que el 20 de mayo del 2016 de acuerdo al Suplemento del Registro Oficial No. 759 el Gobierno Ecuatoriano incremento del 12% al 14% por el lapso de un año contados a partir del primer día del mes siguiente a la publicación del R.O. hasta el 1 de junio del 2017.

A continuación se presentan los ingresos que la compañía obtuvo por clientes relacionados y no relacionados.

	Venta de servicios		Cuentas por cobrar	
	Diciembre 31,		Diciembre 31,	
Cientes:	2017	2016	2017	2016
Industria Lujana de especerías ILE C.A.	217.327	170.224	94.474	31.429
Arciniego C.A.	18.000	18.000	36.771	18.302
Comercializadora Godoy Ruiz S.A.	37.969	14.400	3.089	7.641
Comercializadora Coile S.A.	29.632	41.119	14.496	6.520
Crevigo S.A.	14.727	14.857	29.960	15.055
Otros no relacionados	48.223	46.511	40.054	32.561
	<u>365.878</u>	<u>305.111</u>	<u>218.844</u>	<u>111.508</u>

13. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los costos y gastos administrativos de acuerdo a su naturaleza se conformaron de la siguiente manera:

COSTOS DE VENTAS

	2017	2016
	US\$ dólares	
Impuestos prediales y catastrales	9.255	8.845
Depreciaciones de activos fijos	-	134.984
Mantenimiento de Edificios	18.624	20.845
Otros costos	36.788	41.281
	<u>64.667</u>	<u>205.955</u>

Se reconocen como costo de ventas los impuestos prediales y catastrales, mantenimientos y otros costos relacionados con las instalaciones causantes de ingresos para la empresa.

13. COSTOS Y GASTOS POR NATURALEZA (a continuación...)

GASTOS ADMINISTRATIVOS

	2017	2016
	US\$ dólares	
Remuneraciones	33,514	32,632
Aportes Seguridad Social	4,119	4,028
Beneficios Sociales	9,002	8,868
Jubilación Patronal y Desahucio	3,957	3,984
Honorarios y asesores	1,960	2,000
Impuestos y Contribuciones	33,310	41,782
Gastos no Deducibles	13,415	3,219
Otros	4,543	23,953
	<u>105,820</u>	<u>120,466</u>

En el año del 2017, la compañía incurrió principalmente en gastos de remuneración y pago de impuestos a entidades de control y seccionales.

14. IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la Renta por los años originados al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se presenta a continuación:

	2017	2016
	US\$ dólares	
Utilidad/Perdida antes de Participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta	194,138	(20,873)
15% Participación trabajadores por pagar	(29,121)	-
Gastos no deducibles	13,501	-
Base Imponible	178,518	-
22% de Impuesto a la renta Causado	39,274	-
Anticipo del impuesto a la renta determinado año anterior	-	37,748
Anticipos pagados IR	(12,779)	(16,804)
Retenciones en la fuente	(24,880)	(20,297)
Crédito tributario de años anteriores	(1,768)	(2,415)
Saldo a favor del contribuyentes	<u>(153)</u>	<u>(1,768)</u>

Tarifa de Impuesto a la Renta

De acuerdo al Art. 37 (Tarifa de Impuesto a la Renta) reformado mediante la Ley Orgánica De Incentivos a La Producción y Prevención del Fraude Fiscal mediante Suplemento del Registro Oficial 405, 29-XII-2014. Para que la sociedad se acoja al 22%, se debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo innumerado "Deber de informar sobre la composición societaria" del RLORTI.

De acuerdo al Art. 41 de la LRTI se establece que si el impuesto a la renta causada sea menor que el anticipo mínimo determinado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitiva, menos los rebajas establecidos en el decreto #210 publicado el 20 de noviembre del 2017 (en el caso que aplique), a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la compañía mantiene los siguientes saldos por cobrar:

ACTIVO CORRIENTE

	2017	2016
	US\$ dólares	
Industria Lojana de Especerías CA	94.474	31.429
Comercializadora Godoy Ruiz Quito	3.089	7.641
Arcimego C.A.	36.771	18.302
C.E.A.L.	-	3.414
Crevigio	29.960	15.055
Comercializadora Coile SA - Alamos	8.652	4.610
Delaroma SA	3.880	896
Comercializadora Coile SA- Laja	5.844	1.910
Goespro C Ltda	5.964	3.848
Stefania Godoy	7.600	3.802
Manuel Fernando Espinosa Godoy	569	634
	<u>196.803</u>	<u>91.542</u>

Otras cuentas por cobrar relacionadas

	2017	2016
	US\$ dólares	
Arcimego C.A.	14.350	14.350
Crevigio SA	5.977	5.977
	<u>20.327</u>	<u>20.327</u>

Corresponde principalmente a alquiler de bienes inmuebles, de locales comerciales y de vivienda con partes relacionadas, para lo cual ha celebrado contratos de arrendamiento.

NO CORRIENTE

	2017	2016
	US\$ dólares	
Arcimego C.A.	a) 113.095	113.095
Crevigio S.A.	b) 40.462	40.462
I.E.C.A.	-	13.217
	<u>153.557</u>	<u>166.774</u>

a) Con fecha 28 de diciembre de 2017 mediante "Carta de Compromiso" Arcimego se compromete a la cancelación de la deuda, mediante la facturación por adecuaciones y mejoras que éste ha realizado al inmueble que mantiene en arriendo.

b) La compañía CREVIGO S.A. suscribió un convenio de pago con la Compañía a 3 años con el 1% anual.

15. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (a continuación...)

PASIVO CORRIENTE

Cuentas y documentos por pagar locales relacionados:

	2017 US\$ dólares	2016
Comercializadora Godoy Ruiz -Quito Sur	97.550	117.100
Javier Godoy Delgado	9	54
Comercializadora Godoy Ruiz -Puyo	6	13
	<u>97.565</u>	<u>117.167</u>

La compañía ha entregado en garantía el 55% de sus inmuebles a favor de sus clientes relacionados como son: Industrias Lojana de Especiarías ILE C.A. y Arciniego C.A. en operaciones crediticia (ver Nota 7 Propiedades de Inversión).

Así mismo, la Compañía mantiene un préstamo con su parte relacionada CRIVEGO S.A. con una tasa significativamente baja del 1% anual a 36 meses plazo.

La compañía no mantiene las siguientes transacciones con sus relacionadas:

1. Intercambio de propiedades por otras propiedades similares en una transacción no monetaria, cesiones de acreencias y cruce de cuentas.
2. Inversiones permanentes importantes durante el año.
3. Contrataciones de seguros, servicios administrativos, honorarios, regalías y asistencias técnicas.
4. Arrendamiento mercantil y ventas de activos fijos.
5. Transacciones de marcas, patentes, regalías y licencias.

Precios de transferencia

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-0000455 del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo del 2015 se estableció el contenido del Anexo de Operaciones con partes relacionadas y del Informe Integral de Precios de transferencia.

Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD15.000.000, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

En relación a las exenciones del régimen de precios de transferencia se establece lo siguiente: en el Art. Innumerado Quinto de la sección segunda de la LRTI que dispone lo siguiente: "Art. (...).- Los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia cuando:

- Tengan un impuesto causado superior al tres por ciento de sus ingresos gravables;
- No realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Inmobiliaria Simego Cía. Ltda., no está sujeta a la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, debido a que sus operaciones con partes relacionadas, en el periodo 2017, no superan el monto acumulado de US\$ 3.000.000, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-000455 del Servicio de Rentas Internas con fecha 27 de mayo del 2015.

16. CUMPLIMIENTO CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE)

Según la resolución UAF-DG-SO-2016-0001 del 22 de marzo del 2016, se resuelve expedir el instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), catalogados como actividades y profesiones no financieras, en los siguientes términos:

Desarrollar un sistema de prevención de riesgos, obtener un código de registro, designar a un oficial de cumplimiento titular, y suplente, conformar un comité de cumplimiento, elaborar y enviar los reportes de las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas y de las operaciones o transacciones iguales o superiores a US\$10.000.

La Compañía a la fecha de este informe ha dado cumplimiento a las disposiciones exigidas por la UAFFE, tales como: la designación del oficial de cumplimiento y reportando la información correspondiente sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas por los años 2017 y 2016, a la Unidad de Análisis Financiero Económico – UAFFE.

17. CONTRATOS VIGENTES

Contratos de arrendamiento

- Mediante escritura pública de Contrato de Arrendamiento celebrado en la ciudad de Loja, a los 28 días del mes de marzo del 2011 la compañía inmobiliaria Simego Cia. Ltda. da en arrendamiento a favor de la Compañía Industria Lojana de Especerías ILE C.A., el terreno ubicado en el barrio Consacola kilómetro uno vía a Caenca y facultan para que en el inmueble materia de arriendo, se construyan mejoras útiles y demás instalaciones que requiera el arrendatario.

Se fija el plazo de duración del presente contrato en VEINTE AÑOS, a partir del primero de abril del dos mil once. Dicho plazo podrá ser prorrogado cuando así convengan las partes terminación de este contrato.

Las partes que intervienen en la celebración de este contrato acuerdan que en reconocimiento del valor de las mejoras útiles y demás edificaciones que va a realizar la compañía arrendataria, ésta no pagará ningún valor por canon de arrendamiento durante el plazo establecido. Concluido el plazo de veinte años mencionado, si se desiste prolongar el contrato, se fijará el canon mensual de arrendamiento. La parte arrendataria, sin previa autorización de la parte arrendadora, podrá realizar cualquier gestión o contrato con el fin de hacer reparaciones, cambios o mejoras al inmueble.

La obligación de pagar el valor estipulado por consumo de energía eléctrica, teléfono y agua potable, según planillas emitidas por las empresas prestadoras de dichos servicios, además de pagar los gastos de legalización del presente contrato de arrendamiento.

- Con fecha 1 de julio del 2017, en la ciudad de Quito se celebra el contrato entre el arrendador Inmobiliaria Simego Cia. Ltda. y la comercializadora Godoy Ruiz S.A.; mediante el cual se acuerdan el alquiler de un inmueble ubicado en la Parroquia Guamaní, Barrio Matilde Alvarez, calle Av. 4 S/N de la ciudad de Quito, por un tiempo de duración de cinco años (5) contados a partir de la suscripción del instrumento, cuyo canon de arrendamiento será cancelado dentro de los cinco primeros días de cada mes de acuerdo al periodo que corresponda, comprometiéndose las partes a comunicarse mutuamente por escrito si continúan o no con el presente contrato, en el lapso de sesenta días de anticipación, caso contrario queda automáticamente renovado.
- Con fecha 1 de julio del 2017, en la ciudad de Guayaquil se celebra el contrato entre el arrendador Inmobiliaria Simego Cia. Ltda. y la comercializadora Coile S.A.; mediante el cual se acuerdan el alquiler de un inmueble ubicado en la Parroquia Urbana Tarqui, Ciudadela los Álamos Solar 20 Manzana K, por un tiempo de duración de cinco años (5) contados a partir de la suscripción del instrumento, cuyo canon de arrendamiento será cancelado dentro de los cinco primeros días de cada mes de acuerdo al periodo que corresponda, comprometiéndose las partes a comunicarse mutuamente por escrito si continúan o no con el presente contrato, en el lapso de sesenta días de anticipación, caso contrario queda automáticamente renovado.

17. CONTRATOS VIGENTES (a continuación...)

- Con fecha 1 de julio del 2017, en la ciudad de Puyo se celebra el contrato entre el arrendador Inmobiliaria Simego Cia. Ltda. y el arrendatario Industria Lajana de Especerías I.L.E. C.A.; mediante el cual se acuerdan el alquiler de un inmueble ubicado en la Parroquia Teniente Hugo Ortiz, sector Llandia, por un tiempo de duración de cinco años (5) contados a partir de la suscripción del instrumento, cuyo canon de arrendamiento será cancelado dentro de los cinco primeros días de cada mes de acuerdo al período que corresponda, comprometiéndose las partes a comunicarse mutuamente por escrito si continúan o no con el presente contrato, en el lapso de sesenta días de anticipación, caso contrario queda automáticamente renovado.
- Con fecha 01 de julio de 2017 en la ciudad de Loja se celebra el contrato entre el arrendador Inmobiliaria Simego Cia. Ltda., y el arrendatario Industria Lajana de Especerías I.L.E.; mediante el cual se acuerdan el alquiler del inmueble ubicado en el Barrio Consuelo por un tiempo de duración de cinco años (5) contados a partir de la suscripción del instrumento, comprometiéndose las partes a comunicarse mutuamente por escrito si continúan o no con el presente contrato, en el lapso de sesenta días de anticipación, caso contrario queda automáticamente renovado.
- Con fecha 01 de julio de 2017 en la ciudad de Quito se celebra el contrato entre el arrendador Inmobiliaria Simego Cia. Ltda., y el arrendatario Comercializadora Gadoy Ruiz S.A.; mediante el cual se acuerdan el alquiler del inmueble ubicado en la parroquia El Batán, Av. 6 de diciembre N3929 y el Telégrafo (esquina), por un tiempo de duración de cinco años (5) contados a partir de la suscripción del instrumento, comprometiéndose las partes a comunicarse mutuamente por escrito si continúan o no con el presente contrato, en el lapso de sesenta días de anticipación, caso contrario queda automáticamente renovado.

La compañía ha dado cumplimiento a los contratos vigentes en el año 2017.

18. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, han sido reclasificados con el propósito de presentación de este informe de conformidad con la técnica contable vigente. Al 31 de diciembre del 2017 se procede a reclasificar los siguientes valores:

Reclasificación	Saldo Contable 31-12-2017	DEBE	HABER	Saldo Auditoria 31-12-2017
<u>Anticipo a proveedores</u>				
Otras Reservas	417.905		(417.905)	-
<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>				
Aportes futuras capitalizaciones	-	417.905	-	417.905
	417.905	417.905	(417.905)	417.905

19. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

En el curso normal de las operaciones las actividades de la Compañía están expuestas a diversos riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros, siendo la administración la responsable de establecer y supervisar el marco de administración de riesgo, así como el desarrollo y el movimiento de las políticas que administran dichos riesgos.

19. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)

Riesgo País: En el año 2017, pese a las gestiones del Gobierno, el riesgo país del Ecuador disminuyó en comparación con el año 2016, pues el mercado asume que la colocación de bonos tiene su riesgo. Los problemas económicos y la estabilidad política confluyen para configurar este factor que busca ser mensurable eventualmente los cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales y a causa de estos problemas las compañías ecuatorianas se pueden ver afectadas, por la falta de ingresos.

Riesgo de mercado: Todas las inversiones disponibles para la venta son reconocidas en su valor razonable y, por ende, todos los cambios en las condiciones de mercado afectan directamente al patrimonio de la compañía.

Riesgo de liquidez: Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La liquidez en la compañía se analiza diariamente con la revisión los saldos disponibles en las cuentas bancarias.

		2017		2016	
Riesgo de Liquidez		Resultados		Resultados	
Capital de trabajo	Activo Corriente - Pasivo corriente	147.100		(4.042)	
Banco corriente	Activo corriente	200.189	1,96	156.418	0,97
	Pasivo corriente	153.089		160.460	
Punto ácida	Activo corriente - Inventario	200.189	1,96	156.419	0,97
	Pasivo corriente	153.089		160.460	

Los índices de liquidez, miden la capacidad para establecer la facilidad o dificultad que presenta una compañía para pagar sus pasivos corrientes al convertir efectivo sus activos corrientes, tanto así que para el año 2017 por cada dólar de obligación corriente la compañía está en la capacidad de cubrir US\$ 1,96 ctvs. de dólar.

Al ser los activos corrientes superiores a los pasivos corrientes la compañía está frente a un capital de trabajo positivo de US\$147.100, por lo cual la compañía no presentaría dificultades en el cumplimiento de sus obligaciones corrientes y tendría dinero para invertir, sin la necesidad de contraer préstamos a corto plazo.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente del efectivo y equivalentes a efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de deudores.

Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de deudores.

19. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)

		2017		2016	
Riesgo de Crédito		Resultados		Resultados	
Periodo medio de cobranza	Cuentas por cobrar a 360	78,553,440	215	47,261,160	155
	Ventas netas	365,878		305,111	
Rotación de cuentas	360	360	16	360	2.32
	Periodos medios de cobranza	22		155	

Estos indicadores tienen por objetivo medir la eficiencia con la cual las empresas utilizan sus recursos. De esta forma, miden el nivel de rotación de los componentes del activo; el grado de recuperación de los créditos y del pago de las obligaciones.

El periodo neto de cobranzas es de 215 días, si se compara con la política de crédito de la empresa que es de 45 días su comportamiento afecta la liquidez de la entidad por el cobro de las ventas a sus clientes relacionados.

Riesgos de gestión: Este indicador tiene por objetivo medir la eficiencia con la cual las empresas utilizan sus recursos. De esta forma, miden el nivel de rotación de los componentes del activo, el pago de las obligaciones y la eficiencia con la cual una empresa utiliza sus activos según la velocidad de recuperación de los valores aplicados en ellos y el peso de diversos gastos de la firma en relación con los ingresos generados por ventas.

		2017		2016	
Riesgo de Gestión		Resultados		Resultados	
Periodo medio de pago	Cuentas y Documentos por Pagar a 360	4,786,560	74	11,012,400	53
	Cargos	61,667		205,955	
Impacto Gastos Administrativos y Ventas	Gastos Administrativos y Ventas	105,820	29%	120,466	39%
	Ventas	365,878		305,111	

El periodo medio de pago es de 74 días, siendo adecuado si se compara con la política de pago a sus proveedores el cual es hasta 90 días.

Los gastos administrativos de la compañía en relación a los ingresos generados por las ventas han disminuido en relación al año anterior del 39% al 29%.

19. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)

Riesgos Operativos

Endeudamiento-Solvencia: Los indicadores de endeudamiento o solvencia tienen por objeto medir en qué grado y de qué forma participan los acreedores dentro del financiamiento de la empresa y de la evaluación se desprende un riesgo bajo para la compañía.

Indicadores de Solvencia		2017		2016	
		Resultados		Resultados	
Endeudamiento del Activo	Total pasivo	x	100%	177.282	2%
	Total activo			8.348.898	
Endeudamiento Patrimonial	Total pasivo	x	100%	177.282	2%
	Total patrimonio			8.171.616	
Apalancamiento	Total activo	x	100%	8.348.898	102%
	Total patrimonio			8.171.616	
Concentración de endeudamiento	Pasivo corriente	x	100%	153.689	86%
	Total pasivo			177.282	
Concentración a largo plazo	Pasivo no corriente	x	100%	24.193	14%
	Total pasivo			177.282	

Existe un endeudamiento del activo del 2% y un endeudamiento del patrimonio del 2%, lo cual demuestra un elevado grado de independencia de la empresa frente a sus proveedores y accionistas por sus dividendos, los cuales son su fuente de financiamiento.

La compañía no mantiene todos sus bienes asegurados, los mismos que se encuentran expuestos a cualquier riesgo de catástrofe natural e incendio.

Rentabilidad: Los indicadores de rendimiento, sirven para medir la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos y de esta manera convertir las ventas en utilidades.

Indicadores de Rentabilidad:		2017		2016	
		Resultados		Resultados	
Rentabilidad del patrimonio	Utilidad neta		125.743	2%	(58.621)
	Patrimonio		8.171.616		8.042.742
Margen operacional de utilidad	Utilidad operacional		197.791	54%	(118.748)
	Ventas netas		365.878		305.111
Margen bruto de utilidad	Utilidad bruta		301.211	82%	99.156
	Ventas netas		365.878		305.111
Margen neto de utilidad	Utilidad neta		125.743	34%	(58.621)
	Ventas netas		365.878		305.111

19. MARCO DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS (a continuación...)

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía con los ingresos operacionales generados en el presente período cubrió sus costos y gastos operacionales, siendo su margen neto de utilidad neta del 34%, margen esperado por los accionistas.

Riesgo Legal

La empresa en el presente periodo no presenta demanda de ninguna índole que le representen riesgos legales. Se determina un riesgo bajo para la empresa.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de este informe 19 de marzo del 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Gerencia pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos o en sus notas.

SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO

La compañía Inmobiliaria Simego Cía. Ltda es considerada como compañía de interés público a partir del año 2018, a efecto de lo dispuesto en el Artículo 433-A de la Ley de Compañías y establecido en la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0001 de la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros.

21. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia los Estados Financieros serán aprobados por la Junta sin modificaciones.
