

IMMEVI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

1. ENTIDAD QUE REPORTA

Immevi Cía. Ltda. (La Compañía) fue constituida el 13 de diciembre de 2001, en la ciudad de Cuenca - Ecuador. Su actividad económica principal es la venta al por mayor y menor de artículos para la industria y el comercio, la exportación y comercialización de toda clase de productos de fabricación nacional, así como también la importación y comercialización de maquinaria y equipo para la industria y el comercio.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, Calle Vieja 6-41, intersección Alcabalas, detrás del Terminal Terrestre.

La Compañía no mantiene inversiones en asociadas, operando como una sola unidad de negocios. Sus participaciones no cotizan en el Mercado de Valores.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 06.Q.ICI.004, emitida por la Superintendencia de Compañías el 21 de agosto de 2006, y publicada en el Registro Oficial No. 348 el 4 de septiembre de 2006.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Socios de la misma.

Bases de medición

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Estimaciones y juicios contables

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requieren que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

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

Nuevas normas

Las siguientes NIIF y NIC revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIC 7 (modificaciones)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
NIC 12 (modificaciones)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017

Las siguientes NIIF y NIC, modificaciones y nuevas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2018; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 9 (nueva)	Instrumentos financieros; reemplaza a la NIC 39	1 de enero de 2018
NIIF 15 (nueva)	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 (nueva)	Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 2 (modificación)	Aclaran sobre los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
NIC 28 y NIIF 10 (modificación)	Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.	Sin fecha definida

IMMEVLÍA, LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

Activos y pasivos financieros

Activos financieros: Son reconocidos por la Compañía aquellos activos corrientes tales como inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, préstamos a particulares, empleados, partes relacionadas, y anticipo a proveedores.

Las cuentas por cobrar son activos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable cuando la Compañía emite la factura por la venta de bienes y servicios, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

La Compañía está expuesta principalmente a los riesgos de: 1) Crédito, 2) Liquidez, y 3) Operacional, cuya gestión está expuesta en la nota 22 "gestión de riesgo financiero".

Pasivos financieros: La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos, cuentas por pagar comerciales, y otras cuentas y gastos acumulados por pagar.

Deterioro

Los activos financieros son evaluados al 31 de diciembre de cada año para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía registra anualmente provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados

IMMEVICIA, LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Determinación del valor razonable

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación, conforme los criterios que se detallan a continuación.

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero se determina utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

Efectivo y equivalentes

Incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras, y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

Inventarios

Están valorados a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos. El costo se determina por el método del costo promedio, excepto por las importaciones en tránsito que se llevan al costo específico.

El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para completar la venta.

Propiedad, planta y equipos

Están registradas a su valor razonable; y, los inmuebles a su valor revaluado determinado por un perito independiente en el año 2016 (fecha de transición a las NIIF). Los activos adquiridos posteriores a la fecha del reavalúo, están registrados al costo de adquisición. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran la vida útil de los mismos se cargan al costo del activo.

La propiedad, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Las ganancias y pérdidas por la venta de un elemento de propiedad, maquinaria, muebles y equipos son determinados comparando el precio de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados.

IMMEVI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinaria, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La depreciación de los elementos de propiedad, maquinaria, muebles y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a la vida útil estimada para cada componente de la propiedad; los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

	<u>Vida útil en años</u> (hasta)
Edificios	20
Maquinarias y equipos	10
Muebles y equipos de oficina	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

El método de depreciación, la vida útil, y los valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Beneficios a los empleados

Beneficios a corto plazo: Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Los principales pasivos reconocidos por este concepto corresponden a aquellos establecidos en el Código de Trabajo.

Jubilación patronal: El Código de Trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales y todos los gastos relacionados con el plan, excluyendo el saneamiento del descuento, en resultados.

Desahucio: El Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por desahucio, el empleador deberá pagar una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida de inmediato en otros resultados integrales.

IMMEVI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, y c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, considerando los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

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

Capital social

Las participaciones ordinarias (única clase de participaciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de participaciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

Reconocimiento de ingresos ordinarios

Bienes y servicios vendidos: Los ingresos provenientes de la venta de bienes y servicios en el curso de las actividades ordinarios son reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y neta de devoluciones y descuentos comerciales.

Los ingresos por la venta de bienes son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva de que los riesgos y beneficios significativos derivados de la propiedad de los bienes son transferidos al comprador, es probable que se reciban los beneficios asociados con la transacción, los costos incurridos y las posibles devoluciones de los bienes negociados pueden ser medidos con fiabilidad, y la Compañía no conserve para sí ninguna responsabilidad en la administración corriente de los bienes vendidos.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos, beneficios y el importe de los ingresos pueden valorarse con fiabilidad.

Ingresos por arriendo de propiedades de inversión: Los ingresos por arriendo de la propiedad de inversión son reconocidos como ingreso por el método de línea recta de acuerdo al plazo del contrato de arrendamiento.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Costos financieros

El gasto por interés es reconocido usando el método del devengado, los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la renta corriente: Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto a la renta diferido: Cuando aplica es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos. El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la Ley a la fecha del estado de situación financiera.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la

IMMEVI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Ley Tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.

Participación de los trabajadores en las utilidades

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisionó al cierre del ejercicio económico el 15% sobre la utilidad contable por participación laboral en las utilidades anuales.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda USD 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 en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	-0,20%

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes están conformados como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>(US dólares)</u>	
Caja		18.656	11.421
Bancos	(a)	<u>413.143</u>	<u>372.669</u>
Total		<u>431.799</u>	<u>384.090</u>

(a) Representa fondos en cuentas corrientes mantenidas en instituciones financieras, principalmente en: Banco de Guayaquil S. A., Banco Pichincha C. A., Banco Bolivariano C. A., y Cooperativa Alfonso Jaramillo.

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas y documentos por cobrar están conformadas como sigue:

IMMEVI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

		2017	2016
		(US dólares)	
Clientes		1.239.504	1.378.524
Provisión para cuentas incobrables		(106.447)	(96.984)
Subtotal clientes	(a)	1.133.057	1.281.540
Anticipo a proveedores nacionales		78.942	24.075
Anticipo a proveedores extranjeros		140.577	136.451
Anticipo proveedores relacionados	(nota 22)	400	0
Anticipo tarjeta de crédito		19	0
Préstamos empleados		<u>9.954</u>	<u>4</u>
Total		<u>1.362.949</u>	<u>1.442.070</u>

- (a) Corresponde a cuentas por cobrar a clientes por facturas de venta, principalmente a: Tecniprint S. A., Fullservicescorp Soluciones de impresión digital Cía. Ltda., Señalex Cía. Ltda., las cuales no generan intereses y mantienen un vencimiento hasta 739 días

Las cuentas por cobrar a clientes fueron revisadas por indicadores de deterioro; algunas cuentas por cobrar se encontraron deterioradas y una provisión para cuentas de difícil cobro fue constituida desde años anteriores. La Administración considera que la provisión constituida es suficiente para cubrir el deterioro de las cuentas por cobrar.

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de la provisión para cuentas incobrables, fue el siguiente:

	2017	2016
	(US dólares)	
Saldo inicial, enero 1	96.984	81.985
Castigos	(2.906)	(6.812)
Provisión del año	<u>12.369</u>	<u>21.811</u>
Saldo final, diciembre 31	<u>106.447</u>	<u>96.984</u>

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los inventarios están conformados como sigue:

		2017	2016
		(US dólares)	
Productos terminados	(a)	1.461.430	1.419.124
Importaciones en tránsito		613.189	297.055
Otros		650	87
(-) Provisión VNR		(38.791)	(38.791)
Total		<u>2.036.478</u>	<u>1.677.475</u>

IMMEVI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

- (a) Incluye mercadería clasificada principalmente en las líneas de: rotulación (vinilos, lonas, térmico ,tela), máquinas (impresoras , plotters), accesorios (cintas, cuchillas, eléctricos, brocas) y tintas.

Durante el año 2017, la Compañía dio de baja inventarios en mal estado y caducados por USD 50.533 según escritura no. 001-200-000046406 de 28 de diciembre de 2017.

7. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos y pagos anticipados están conformadas como sigue:

	2017	2016
	(US dólares)	
Retenciones en la fuente	29.771	0
Crédito tributario LR	29.294	29.239
Crédito tributario salida de divisas	5.526	27.940
Anticipo impuesto a la renta	21.176	21.847
Seguros pagados por anticipado	4.160	6.753
Otros activos corrientes	<u>1.500</u>	<u>1.500</u>
Total	<u>91.427</u>	<u>87.279</u>

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

El detalle de la propiedad, planta y equipo y su movimiento anual, fue el siguiente:

. . . 2017 . . .					
	%	Saldos al		Reclasif.	Saldos al
	Deprec.	31-dic-16	Adiciones	Y bajas	31-dic-17
		(US dólares)			
Terrenos		204.000	70.000		274.000
Edificios e instalaciones	5	152.000	65.000		217.000
Muebles y enseres	10	56.918	6.959		63.877
Equipos de computación	33	46.284	2.909	1.015	50.208
Vehículos	20	360.888	54.455	(16.599)	398.744
Maquinaria y equipos	10	16.527	4.733	(1.015)	20.245
Repuestos y herramientas	10	<u>3.805</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>3.805</u>
Subtotal		840.422	204.056	(16.599)	1.027.879
Depreciación acumulada		<u>(302.866)</u>	<u>(72.865)</u>	<u>11.944</u>	<u>(363.787)</u>
Total		<u>537.556</u>	<u>131.191</u>	<u>(4.655)</u>	<u>664.092</u>

IMMEVI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

. . . 2016 . . .

	% Deprec.	Saldos reestructurado 31-dic-15	Adiciones	Ventas	Saldos al 31-dic-16
			(US dólares)		
Terrenos		0	204.000		204.000
Edificios e instalaciones	5	0	152.000		152.000
Muebles y enseres	10	54.174	2.744		56.918
Equipos de computación	33	44.512	1.772		46.284
Vehículos	20	375.461		[14.573]	360.888
Maquinaria y equipos	10	16.137	390		16.527
Repuestos y herramientas	10	<u>3.805</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>3.805</u>
Subtotal		494.089	360.906	[14.573]	840.422
Depreciación acumulada		(243.676)	(69.107)	9.917	(302.866)
Total		<u>250.413</u>	<u>291.799</u>	<u>(4.656)</u>	<u>537.556</u>

Durante los años 2017 y 2016, la Administración considera que no fue necesario el reconocimiento de pérdida por deterioro de las propiedades, maquinarias y equipos, ya que de acuerdo con revisión efectuada el valor en libros no excede al valor recuperable.

9. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones financieras están convenidas con la siguiente institución financiera:

		Vencimiento Hasta	% de interés	2017	2016
				(US dólares)	
Banco Guayaquil S. A.	(a)	05/09/2018	11,23	4.040	8.920
Tarjetas de crédito				1.632	2.150
Préstamos relacionados	(nota 20)	11/02/2021	12,60	<u>145.990</u>	<u>196.370</u>
Total				<u>151.662</u>	<u>207.440</u>
Porción corriente				<u>10.671</u>	<u>12.409</u>
Porción no corriente				<u>140.991</u>	<u>195.031</u>

a) Garantizado con prenda sobre una camioneta –doble cabina, marca Chevrolet versión 2015 por el valor de USD 27.541.

El valor razonable de los pasivos financieros corrientes corresponde al costo, neto de abonos y/o compensaciones, pues no hubo ningún costo adicional que deba amortizarse utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

IMMEVL CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****10. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los proveedores comerciales y cuentas por pagar están convenidos como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Proveedores locales	77.918	47.123
Proveedores del exterior	517.809	394.587
Proveedores relacionados	939	1.789
	(nota 22)	
Subtotal proveedores	596.666	443.499
Anticipo de clientes	<u>63.408</u>	<u>45.337</u>
Total	<u>660.074</u>	<u>488.836</u>

11. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el pasivo por beneficios de empleados a corto plazo, se presenta como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Nómina por pagar	66.628	53.474
Participación empleados	68.348	37.881
Beneficios sociales	<u>16.648</u>	<u>15.588</u>
Total	<u>151.624</u>	<u>106.943</u>

El movimiento de los beneficios sociales corrientes durante los años 2017 y 2016, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial, enero 1	15.588	15.628
Provisiones	102.218	90.868
Pagos	(101.158)	(90.908)
Saldo final, diciembre 31	<u>16.648</u>	<u>15.588</u>

12. BENEFICIOS DE EMPLEADOS NO CORRIENTE

La provisión para jubilación patronal y desahucio del ejercicio 2017, fue registrada en base al estudio actuarial calculado por perito independiente debidamente calificado, de acuerdo al método actuarial de costeo de crédito unitario proyectado; considerando una tasa de descuento del 7,57% anual, los cálculos individuales se realizaron utilizando la

IMMEVICIA LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

información demográfica de 59 personas, la tasa de incremento de sueldo es del 2.5%. El movimiento de estas cuentas, durante el año 2017, fue como sigue:

	Jubilación Patronal	Desahucio (US dólares)	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	118.718	40.378	159.096
Reversión por liquidaciones	(1.041)	(1.034)	(2.075)
Provisión costo laboral	22.330	7.194	29.524
Provisión costo financiero	7.364	2.493	9.857
Pérdida actuarial ORI	(11.781)	(7.294)	(19.075)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	135.590	41.737	177.327
Beneficios pagados	0	(1.034)	(1.034)
Reversión por liquidaciones	(4.301)	0	(4.301)
Provisión costo laboral	20.957	6.253	27.210
Provisión costo financiero	9.944	3.048	12.992
Pérdida actuarial ORI	13.799	10.319	24.118
Saldos al 31 de diciembre de 2017	175.989	60.323	236.312

13. CAPITAL SOCIAL Y RESERVASCapital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de USD 968.926, conformado por participaciones ordinarias y nominativas de USD 1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor al 5% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

14. VENTAS NETAS

Las ventas netas por operaciones continuas durante los años 2017 y 2016, fueron originadas como sigue:

	2017	2016
	(US dólares)	
Ventas gravada	7.353.169	6.659.782
Descuento en ventas gravadas	(362.985)	(409.083)
Devolución en ventas gravadas	(482.981)	(518.833)
Total	6.507.203	5.731.866

IMMEVICÍA, LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****15. COSTO DE VENTAS**

Durante los años 2017 y 2016, la determinación del costo de venta, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Inventario inicial de materias primas	1.419.124	1.845.737
(+) Compras e importaciones del año	4.219.284	3.299.161
(-) Bajas materia prima del año	(50.533)	(95.543)
(-) Ajuste NIF	<u>0</u>	<u>(36.430)</u>
Disponibile	5.587.875	5.012.925
(-) Inventario final de materias primas	<u>(1.461.430)</u>	<u>(1.419.124)</u>
Costo de ventas	<u>4.126.445</u>	<u>3.593.801</u>

16. GASTOS DE VENTAS

Los gastos de ventas durante los años 2017 y 2016, fueron causados como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Gastos personal	650.895	682.610
Baja de inventario	50.533	96.162
Transporte	105.121	91.902
Promoción y publicidad	87.134	63.886
Depreciaciones	37.760	62.696
Gastos de viaje	34.446	27.635
Provisión VNR	0	25.164
Provisión incobrables	12.369	21.811
Mantenimiento y reparaciones	23.887	19.074
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	15.903	17.678
Combustibles y lubricantes	3.384	3.494
Otros gastos menores	<u>75.521</u>	<u>60.548</u>
Total	<u>1.096.953</u>	<u>1.172.660</u>

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2017 y 2016, fueron causados como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Gastos de personal	511.821	380.000
Arrendamiento operativo	41.009	86.603
Mantenimiento y reparaciones	60.585	68.777
Honorarios profesionales	26.566	22.731

IMMEVI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****20. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante los años 2017 y 2016, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, y se detallan a continuación:

	<u>Tipo de relación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>(US dólares)</u>	
<u>Anticipo Proveedores</u>			
Gustavo Polo Granda	(nota 5)	<u>400</u>	<u>0</u>
<u>Proveedores</u>			
Santiago Vega Malo	Comercial	0	720
Mario Polo Eljuri	Comercial	<u>939</u>	<u>1.069</u>
Total	(nota 10)	<u>939</u>	<u>1.789</u>
<u>Préstamos con relacionadas</u>			
Norma Granda Ugalde	Accionista	0	46.359
Gustavo Polo Granda	Accionista	5.000	0
Mario Polo Eljuri	Accionista	100.990	110.011
Eulalia Malo Malo	Comercial	<u>40.000</u>	<u>40.000</u>
Total	(nota 9)	<u>145.990</u>	<u>196.370</u>
<u>Gastos</u>			
Catalina Vega Malo	Accionista	32.400	43.396
Mario Polo Eljuri	Comercial	15.562	132.071
Eulalia Malo Malo	Comercial	5.040	7.980
Guido Toral Velez	Comercial	0	3.500
Santiago Vega Malo	Comercial	<u>9.600</u>	<u>10.848</u>
Total		<u>62.602</u>	<u>197.795</u>

21. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía considera que excepto por los contratos de crédito que amparan las obligaciones financieras indicadas en la nota 10, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2017.

22. GESTIÓN DE RIESGO

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros; si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

La Administración de la Compañía revela que los riesgos anteriormente citados son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicables en su totalidad como se indica a continuación:

Riesgo de mercado: es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran los siguientes tres tipos de riesgo:

Riesgo de la tasa de interés: la Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado. Los principales pasivo financieros a largo plazo que mantiene la Compañía son por préstamo de los socios los cuales causan interés con tasas fijas y no tienen fecha de vencimiento.

Riesgo del tipo de cambio: la Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

Riesgo de precios: los precios de los inventarios importados se han mantenido estables durante los últimos años y no se espera incrementos significativos durante el próximo año. Respecto a los inventarios adquiridos localmente no se han visto afectados por la volatilidad en sus precios durante el último año debido a los niveles tolerables de inflación que mantiene el país.

Riesgo de crédito: es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

La Compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus productos se realicen a clientes con un adecuado historial crediticio; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna.

La necesidad de provisiones por incobrabilidad se evalúa periódicamente para los cliente más importantes. Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona de acuerdo a la política corporativa.

Riesgo de liquidez: es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

El índice de liquidez del 3.91% (4,92% en el 2016) refleja que existen activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes. Es política de la Compañía mantener índices de liquidez

IMMEVI CÍA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

adecuados para cubrir sus obligaciones corrientes en forma oportuna y sin costos adicionales a los pactados.

Al 31 de diciembre de 2017, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros sobre la base de pagos contractuales no descontados, es el siguiente:

	<u>0 - 30</u>	<u>31 - 90</u>	<u>91 - 360</u>	<u>> de 360</u>	<u>Total</u>
			(US dólares)		
Activos financieros					
Efectivo y equivalentes	431.799				431.799
Clientes	<u>875.838</u>	<u>114.296</u>	<u>105.975</u>	<u>143.395</u>	<u>1.239.504</u>
Total activos financieros	<u>1.307.637</u>	<u>114.296</u>	<u>105.975</u>	<u>143.395</u>	<u>1.671.303</u>
Pasivos financieros					
Obligaciones bancarias	5.671				5.671
Obligaciones relacionadas	5.000			140.991	145.991
Proveedores	<u>310.266</u>	<u>280.433</u>	<u>5.967</u>		<u>596.666</u>
Total pasivos financieros	<u>320.937</u>	<u>280.433</u>	<u>5.967</u>	<u>140.991</u>	<u>748.328</u>

23. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 12 de marzo de 2018 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 o que requieran ajustes o revelación.