

**INMOBILIARIA IZRO
SOCIEDAD ANONIMA**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 24 de abril del 2018

Señores Accionistas y Directores
INMOBILIARIA IZRO S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados de situación financiera que se adjuntan de **INMOBILIARIA IZRO S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y estados de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES); así como, el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros con base en nuestras auditorías. Condujimos nuestras auditorías de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como que planeemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.
4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros de **INMOBILIARIA IZRO S.A.**, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de **INMOBILIARIA IZRO S.A.** Una auditoría también incluye, evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la Administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos, la situación financiera de *INMOBILIARIA IZRO S.A.*, al 31 de diciembre del 2017, los resultados integrales, los cambios en el patrimonio neto y los flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES).

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

6. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.



Econ. Luis Aguilar Arellano
Registro No. 3158



Ing. C.P.A. Juan Macías Pérez
Representante Legal.
Asesoría Contable Tributaria Pérez & Pérez Cia. Ltda.
SC RNAE-2 No. 444.

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral:	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo:	
Método directo para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de operación	9
Notas a los estados financieros consolidados	10

Abreviaturas

NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Norma Internacional de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fairvalue)
US\$	U.S. dólares


Jose Antonio Izquierdo Puggliezze
Representante Legal


CPA. Alex Cajas Villacres
Contador General

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS

	<u>Nota</u>	<u>Página</u>
Información general	1	10
Políticas contables significativas	2	11
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	16
Cuentas por Cobrar Clientes	4	17
Activos por impuestos corrientes	5	17
Inventarios	6	18
Otros activos	7	18
Propiedades, planta y equipo	8	19
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	9	20
Impuestos	10	20
Obligaciones por beneficios diferidos	11	21
Patrimonio	12	23
Ingresos ordinarios	13	24
Costos y gastos por su naturaleza	14	24
Utilidad por acción	15	25
Hechos ocurridos después de la fecha del período sobre el que se informa	16	25
Aprobación de los estados financieros	17	25



Jose Antonio Izquierdo Puggliezze
Representante Legal



CPA. Alex Cajas Villacres
Contador General

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2017</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	300.857,43	340.673,38
Cuentas por cobrar relacionadas	4	276.961,40	420.427,55
Activos por impuestos corrientes	5	23.305,71	34.585,68
Inventarios	6	1.127.182,60	1.373.756,61
Otros Activos	7	138.084,69	13.899,84
Total activos corrientes		<u>1.866.391,83</u>	<u>2.183.343,06</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades, planta y equipo	8	417.122,83	382.334,35
Total activos no corrientes		<u>417.122,83</u>	<u>382.334,35</u>
TOTAL		<u>2.283.514,66</u>	<u>2.565.677,41</u>


Jose Antonio Izquierdo Pugglicze
Representante Legal


CPA. Alex Cajas Villacres
Contador General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>	<u>Diciembre 31, 2016</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	9	989.467,53	1.132.503,18
Pasivos por impuestos corrientes	10	16.205,25	17.448,60
Total pasivos corrientes		1.005.672,78	1.149.951,78
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	9	851.065,55	1.051.814,25
Provisiones por Beneficios empleados	11	97.103,28	76.466,32
Total pasivos no corrientes		948.168,83	1.128.280,57
Total pasivos		1.953.841,61	2.278.232,35
PATRIMONIO:			
	12		
Capital emitido		1.100,00	1.100,00
Aportes Futuras Capitalizaciones		120.000,00	120.000,00
Reservas		13.572,93	13.572,93
Reserva de revaluación de propiedades		0,00	0,00
Reserva de revaluación de inversiones		0,00	0,00
Utilidades retenidas		195.000,12	152.772,13
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora		0,00	0,00
Participaciones no controladoras		0,00	0,00
Total patrimonio		329.673,05	287.445,06
TOTAL		2.283.514,66	2.565.677,41


 Jose Antonio Izquierdo Puggliezze
 Representante Legal


 CPA. Alex Casas Villacres
 Contador General

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	Notas	Diciembre 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
INGRESOS	13	1.680.651,40	1.505.473,28
COSTO DE VENTAS	14	<u>801.000,62</u>	<u>719.437,29</u>
MARGEN BRUTO		879.650,78	786.035,99
Gastos de ventas		486.255,80	436.741,93
Gastos de administración		324.170,53	291.161,28
Participación trabajadores		10.383,67	8.719,92
Gastos no deducibles		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		58.840,78	49.412,86
Menos gasto por impuesto a la renta / Anticipo Mínimo		<u>16.205,25</u>	<u>17.448,62</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>42.635,53</u>	<u>31.964,24</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Ganancias (perdidas) por revaluación de propiedades, planta y equipo		0,00	0,00
Ganancias (pérdidas) actuariales		0,00	0,00
Participación en otro resultado integral de las asociadas		0,00	0,00
Otro resultado integral del año, neto de impuestos		<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>42.635,53</u>	<u>31.964,24</u>

Ver notas a los estados financieros

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Capital emitido	Aporte futuras capitalización	Reservas	Reserva revolución de	Reserva revolución de	Utilidades retenidas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	1.100,00	120.000,00	8.271,50	5.301,43	0,00	152.772,13	287.445,06
Apropiación reserva legal	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aumento de Capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Utilidad (pérdida) del año	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	42.635,53	42.635,53
Transferencia	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-407,55	-407,55
Pérdidas años anteriores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1.100,00	120.000,00	8.271,50	5.301,43	0,00	195.000,12	329.673,05

Ver notas a los estados financieros


Jose Antonio Izquierdo Puggelisse
Representante Legal


CPA Alex Chias Villacres
Contador General

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN			
Recibido de clientes		1.512.586,26	1.354.495,25
Pagos a proveedores y a empleados		(1.474.037,44)	(1.361.598,49)
Intereses pagados			
Impuesto a la renta		(16.205,25)	(28.174,90)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades operación		22.343,57	(24.121,16)
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Incremento de activos financieros			
Inversiones en bancos			
Adquisición de propiedades, planta y equipo		(62.159,61)	(18.365,07)
Precio de venta de propiedades, planta y equipo		-	35.000,00
Adquisición de propiedades de inversión			
Precio de venta de propiedades de inversión			
Adquisición de activos intangibles			
Flujo neto de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión		(62.159,61)	(16.654,93)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Préstamos y otros pasivos financieros			
Amortización de préstamos obtenidos			
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento			
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
Incremento (disminución) neto en efectivo y		(39.816,04)	(7.486,23)
Saldo al comienzo del año		340.673,48	348.159,61
SALDOS AL FIN DEL AÑO	3	300.857,44	340.673,38

INMOBILIARIA IZRO SOCIEDAD ANONIMA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Izro Sociedad Anónima. Es una Compañía anónima constituida en Guayaquil - Ecuador el 7 de diciembre de 1983. Su domicilio principal es en la Av. Quito # 1123 y Aguirre, edificio: almacén la sevillana

Las principales actividades de la Compañía se relacionan fundamentalmente con la Venta por mayor de artículos de mercadería: Botones, Cierres, Cintas y Encajes.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de INMOBILIARIA IZRO S.A. al 31 de diciembre del 2016 y 2017 respectivamente, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2016 y 2017 respectivamente, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

2.2 *Bases de preparación*

Los estados financieros de INMOBILIARIA IZRO S.A. comprenden los estados de situación financiera al 31 de enero del 2017 los estados consolidados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2016 y 2017 respectivamente.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 30 días.

2.5 Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados con el método del costo Último entrar, Primero en Salir (UEPS). El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos los costos necesarios para la venta.

2.6 Propiedades, planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación de este previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por la empresa. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

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

2.6.4 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	50 – 60
Vehículos	5 – 6
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3 – 5

2.6.5 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

2.7 Préstamos

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

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 15 días.

La empresa tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

2.9.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del periodo, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la empresa tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se

reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la empresa tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la empresa tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.11 Beneficios a empleados

2.11.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen utilizando el enfoque de la banda de fluctuación (10% del valor presente de la obligación al inicio del período dividido entre el número promedio de años de trabajo que le resten a los empleados. No se considera el 10% del valor razonable de los activos del plan, en razón de que esta obligación no está fondeada). Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

2.11.2 Participación a trabajadores

La empresa 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 disposiciones legales.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.12.1 Venta de bienes

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- el importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
Caja		
Caja General	10.296,41	6.757,32
Bancos:		
Banco Bolivariano	10.841,27	40.017,08
Banco Solidario	2.853,72	965,74
Banco Pichincha	40.909,42	63.976,93
Banco Internacional	<u>235.956,61</u>	<u>228.956,31</u>
Total	<u>300.857,43</u>	<u>340.673,38</u>

4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Sevillana- José Izquierdo Puggliezze	0,00	147.425,97
Sevillana- María Izquierdo Rosas	88.989,98	88.989,98
Otras Cuentas por Cobrar	152.699,97	140.661,35
Subahí	35.035,48	35.035,48
Tarjetas de Crédito	235,97	0,00
Cheques Posfechados	<u>0,00</u>	<u>8.314,77</u>
Total	<u>276.961,40</u>	<u>420.427,55</u>

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los pagos por impuestos anticipados:

	Diciembre 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
<u>Activo por impuestos corrientes:</u>		
Iva en compras	2.636,67	14.860,07
Retenciones en la Fuente Clientes 2017	7.134,47	0,00
Anticipo a la renta pagado en el 2017	12.698,56	0,00
Retenciones del IVA Clientes 2017	614,99	0,00
Retenciones en la Fuente Clientes 2016	0,00	5.844,48
Anticipo a la renta pagado en el 2016	0,00	12.232,72
Retenciones del IVA Clientes 2016	0,00	1.408,59
Crédito Tributario años anteriores	<u>221,02</u>	<u>239,82</u>
Total	<u>23.305,71</u>	<u>34.585,68</u>

6. INVENTARIOS

Un resumen de inventarios es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
<u>Inventarios por proveedor:</u>		
Hiltexpoy S.A.	217.075,60	272.370,48
Sintofil	173.660,48	217.896,39
Enkador	130.245,36	163.422,29
Quifatex S.A.	108.537,80	136.185,24
Corp. Ekazipper del Ecu. S.A	97.684,02	122.566,72
Sr. Bonilla – Hilos DunHuang	86.830,24	108.948,19
Nova Global Bussiness	75.976,46	95.329,67
Industria Cartonera Incasa	65.122,68	81.711,15
PF Group S.A.	54.268,90	68.092,62
Química Sulza del Ecu. S.A.	43.415,12	54.474,10
Proveedores Varios	<u>32.561,34</u>	<u>40.855,57</u>
Total	<u>1.085.378,02</u>	<u>1.361.852,42</u>
<u>Mercaderías en tránsito</u>		
Importación No 59 Seller Union	<u>41.804,58</u>	<u>11.904,19</u>
Total	<u>41.804,58</u>	<u>11.904,19</u>
Total	<u>1.127.182,60</u>	<u>1.373.756,61</u>

Durante los años 2017 y 2016, los costos de los inventarios reconocidos como costos fueron de US\$719.437,29 mil y US\$801.000,62 respectivamente.

7. OTROS ACTIVOS

Un resumen de otros activos es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
<u>Otros Pagos Anticipados</u>		
Anticipo a proveedores	129.569,10	9.501,27
Otros anticipos entregados	<u>8.515,59</u>	<u>4.398,57</u>
Total	<u>138.084,69</u>	<u>13.899,84</u>

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Un resumen de propiedades planta y equipo es como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Costo o valuación	746.125,51	683.965,90
Depreciación acumulada y deterioro	-329.002,68	-301.631,55
Total	<u>417.122,83</u>	<u>382.334,35</u>
Clasificación:		
Inmuebles (excepto terrenos)	270.417,07	270.417,07
Terrenos	0,00	0,00
Muebles y Enseres	17.640,25	17.640,25
Maquinarias, equipo e instalaciones	51.390,14	42.994,32
Equipo de computación	34.858,13	32.969,34
Vehículos	91.975,88	40.100,88
Otros Activos Instalaciones	67.797,38	67.797,38
Construcciones en Proceso	212.046,66	212.046,66
Depreciación Acumulada Activo Fijo	-329.002,68	-301.631,55
Total	<u>417.122,83</u>	<u>382.334,35</u>

Los movimientos de propiedades, planta y equipo al costo fueron como sigue:

	Equipo de Computación	Edificaciones al valor razonable	Muebles y enseres al costo	Vehículos al Costo	Maquinarias	Otros Activos Instalaciones	Construcciones en Proceso	Total
Costo o valuación								
<u>Saldo al 31 de diciembre del 2015</u>	32969,34	270417,07	17640,25	40100,88	42994,32	67797,38	212046,66	683965,90
Adquisiciones	1888,79	0,00	0,00	51875,00	8385,82	0,00	0,00	62159,61
Ventas o y Baja	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Transferencia a propiedades de inversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Reclasificación como mantenidos para la venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Incremento/decremento en la revaluación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<u>Saldo al 31 de diciembre del 2016</u>	<u>34858,13</u>	<u>270417,07</u>	<u>17640,25</u>	<u>91975,88</u>	<u>51390,14</u>	<u>67797,38</u>	<u>212046,66</u>	<u>746125,51</u>

9. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Cuentas por pagar proveedores:</u>		
Proveedores locales	748.406,60	911.886,38
Subtotal	<u>748.406,60</u>	<u>911.886,38</u>
Obligaciones con el IESS	90.072,05	69.217,96
Obligaciones con el SRI	17.282,36	24.167,96
Otras Cuentas por Pagar	133.706,52	127.230,88
Total Pasivo Corriente	<u>989.467,53</u>	<u>1.132.503,18</u>
<u>Cuentas por Pagar largo plazo:</u>		
Cuentas por pagar a L/P	777.896,51	777.896,51
Cuentas por Pagar Accionistas	73.169,04	273.917,74
Total No Corriente	851.065,55	1.051.814,25
Total	<u>1.840.533,08</u>	<u>2.184.317,43</u>

10. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

10.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Pasivo por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta	16.205,25	17.448,60
Total	<u>16.205,25</u>	<u>17.448,60</u>

11. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2016</u>	Diciembre 31, <u>2015</u>
<u>Provisiones</u>		
Provisión para jubilación patronal	50.983,86	0,00
Provisión para indemnización por desahucio	25.482,46	0,00
Total	<u>76466,32</u>	<u>0,00</u>

11.1 Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

El importe incluido en el estado de situación financiera que surge de la obligación de la Compañía respecto a la jubilación patronal es el siguiente:

	Diciembre 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
Valor presente provisionado de la obligación de beneficios sociales	59.116,97	50.983,86
Perdidas actuariales netas no reconocidas	0,00	0,00
Costos de servicios pasados no reconocidos	0,00	0,00
Pasivo neto generado por la obligación de jubilación patronal	<u>59.116,97</u>	<u>50.983,86</u>

11.2 Bonificación por desahucio

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

El importe incluido en el estado de situación financiera que surge de la obligación de la Compañía respecto a la bonificación por desahucio es el siguiente:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Valor presente provisionado de la obligación de beneficios sociales	59.116,97	50.983,86
Perdidas actuariales netas no reconocidas	0,00	0,00
Costos de servicios pasados no reconocidos	0,00	0,00
Pasivo neto generado por la obligación por desahucio	<u>59.116,97</u>	<u>50.983,86</u>

12. PATRIMONIO

Un resumen de capital emitido es como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Patrimonio		
Capital emitido	1.100,00	1.100,00
Aportes Futuras Capitalizaciones	120.000,00	120.000,00
Reservas	8.271,50	8.271,50
Reserva de revaluación de propiedades	5.301,43	5.301,43
Reserva de revaluación de inversiones	0,00	0,00
Utilidades retenidas	195.000,11	152.772,13
Patrimonio atribuible a los propietarios de la controladora	0,00	0,00
Participaciones no controladoras	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Total	<u>329.673,04</u>	<u>287.445,06</u>

El capital social autorizado consiste de 1,100.00 de acciones de US\$1 valor nominal unitario (al 31 de diciembre de 2017), las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

12.1 Reservas

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva de Revaluación de Propiedades, Planta y Equipo - Surge de la revaluación de terrenos y edificaciones. Al momento de la venta o utilización del terreno o las edificaciones, la porción de la reserva de revaluación de propiedades que se relaciona con ese activo, la cual es efectivamente realizada, se transfiere directamente a las utilidades retenidas.

13. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos del Grupo es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
<u>Ingresos Ordinarios</u>		
Ingresos provenientes por ventas de bienes	1.680.651,40	1.505.473,28
Total	<u>1.680.651,40</u>	<u>1.505.473,28</u>

14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Un resumen de los gastos administrativos y operativos reportados en los estados financieros consolidados es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
<u>Gastos y Costos por su Naturaleza</u>		
Costo de Ventas	801.000,62	719.437,29
Gastos Administrativos	324.170,53	291.161,28
Gastos De Ventas	486.255,80	436.741,93
Total	<u>1.611.426,95</u>	<u>1.447.340,50</u>

Gastos por Beneficios a los Empleados- Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2017</u>	Diciembre 31, <u>2016</u>
<u>Gastos por beneficios</u>		
Sueldos y salarios	325.553,34	324.360,77
Participacion a trabajadores	10.383,70	8.720,14
Beneficios Sociales	56.729,52	66.909,60
Aporte IESS	58.726,00	64.025,24
Total	<u>451.392,56</u>	<u>464.015,75</u>

Gasto Depreciación y Amortización- Un detalle de gastos depreciación y amortización es como sigue:

	Diciembre 31, Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación de propiedades, planta y equipos	27.371,13	23.794,12
Perdida por deterioro de propiedades, planta y equipos	0,00	0,00
Depreciación de propiedades de inversión	0,00	0,00
Amortización de activos intangibles	<u>27.371,13</u>	<u>23.794,12</u>

15. UTILIDAD POR ACCIÓN

Las utilidades y el número promedio ponderado de acciones ordinarias utilizadas en el cálculo de la utilidad básica por acción son los siguientes:

	Diciembre 31, Diciembre 31	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del año atribuible a los propietarios de la empresa	42.635,53	31.964,24
Número promedio ponderado de acciones ordinarias	1.100,00	1.100,00

16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 24 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

17. APROBACIÓN DE LOS 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 Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.