

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

1. Información general

Unión Ferretera S.A. UNIFER en adelante "la Compañía" fue constituida en Quito - Ecuador mediante escritura pública del 19 de mayo de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 29 de agosto del mismo año.

Su actividad principal es la compraventa y comercialización de artículos, maquinaria y equipos de ferretería y construcción, así como también el asesoramiento administrativo a este tipo de empresas para promover ventas; asesoramiento empresarial, económico y técnico a empresas relacionadas con la construcción, ferretería y acabados de construcción; importación y exportación de los bienes anteriormente descritos.

Según sesión celebrada el 28 de agosto del 2018, se resolvió por unanimidad designar a la Ingeniera Catalina Aguirre como Gerente General de la Compañía, por un período de cuatro años que se contarán a partir de la fecha de inscripción del nombramiento en el Registro Mercantil, está encargada de dirigir y administrar los negocios sociales, celebrar y ejecutar a nombre de la Compañía y representar a esta en todo clase de actos y contratos.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará como un negocio en marcha. Como se desprende de los estados financieros separados al 31 de diciembre del 2018 los pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$3,931,426 adicionalmente la Administración no logra cancelar el crédito con una institución financiera que venció el 24 de febrero de 2019, sobre el referido crédito la Gerencia no ha podido renegociar u obtener financiación de renegociación. En adición los estados financieros separados registran un déficit acumulado al cierre del ejercicio económico 2018 por US\$857,432 que representa el 47% de su capital más reserva legal y mantiene una pérdida neta de US\$970,980. Estas situaciones indican la existencia de una incertidumbre material, que podría ocasionar dudas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

Su domicilio se encuentra en la Av. Mariscal Sucre N70-439 y Reventador.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el personal total de Compañía alcanzó los 69 y 113 empleados respectivamente, entre ejecutivos, personal administrativo, comercial, operativos, producción y técnica.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. Políticas contables significativas

Las principales políticas contables utilizadas en la elaboración de estos Estados Financieros separados se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas de manera consistente en los ejercicios presentados.

a) Declaración de cumplimiento -

Los estados financieros separados han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Con fecha 28 de diciembre de 2017, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante el oficio No. Oficio No. SCVS-INMV-2017-00060421-OC expresó su criterio interinstitucional (mismo que es de obligatoria aplicación) respecto a si existe en nuestro país un mercado amplio de bonos empresariales de alta calidad, manifestando lo siguiente:

- Los bonos corporativos (obligaciones y papel comercial) son unos de los principales instrumentos del sector privado que se negocian en el mercado de valores del Ecuador, y sin duda alguna el preferido de entre los emitidos por el sector privado no financiero.
- El mercado de valores ecuatoriano ofrece amplias oportunidades de inversión en bonos corporativos, que por su calificación de riesgo (A a AAA) se compone casi en su totalidad por bonos que pueden denominarse de alta calidad.
- La oferta de bonos corporativos en el mercado ecuatoriano muestra un importante grado de diversificación, al ser emitidos por un alto número de entidades que provienen casi de todos los sectores económicos del país, y en gran variedad de plazos. Esta diversificación ofrece amplias opciones para manejo de portafolios y mitigación de riesgos derivados de situaciones propias de una empresa concreta o de un sector económico particular.
- La oferta de bonos corporativos de alta calidad están en capacidad de absorber la demanda del mercado, incluida aquella que se pudiere derivar de los beneficios de jubilación patronal y planes voluntarios.

Por lo expuesto, podemos concluir que el Ecuador cuenta con un mercado de bonos corporativos de alta calidad, cuyas características se pueden asociar a un mercado amplio.

Cada vez que fuera necesario, ciertas reclasificaciones de importes comparativos han sido efectuadas con el objeto de uniformar la presentación con la del presente ejercicio.

b) **Base de medición -**

Los estados financieros separados han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada o cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando la otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionadas a pagos basados en acciones que se encuentran dentro del alcance de la NIIF 2, las operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17 y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

c) Moneda funcional -

Las partidas incluidas en los estados financieros separados de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros separados adjuntos.

d) Inversiones en subsidiarias -

Una subsidiaria es una entidad que es controlada por la Compañía por la cual ésta última está expuesta, o tiene derecho, a rendimientos variables procedentes de su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en esos rendimientos a través de su poder sobre aquella. En estos estados financieros separados las inversiones de la Compañía en subsidiarias se reconocen por el método del costo.

Una subsidiaria es una entidad sobre la que el inversor posee influencia significativa. La influencia significativa se refiere al poder de influir en las decisiones de política financiera y de operación de la entidad receptora de la inversión, pero sin llegar a tener el control o el control conjunto de esta. Las consideraciones a tener en cuenta para determinar la existencia de influencia significativa o control conjunto son similares a las que resultan necesarias para determinar la existencia de control sobre las subsidiarias.

Las inversiones en subsidiarias se contabilizan mediante el método de participación. Según el método de la participación, la inversión en subsidiaria se reconoce inicialmente al costo. El importe en libros de la inversión se ajusta para reconocer los cambios en la participación de la Compañía sobre los activos netos de la subsidiaria desde la fecha de la adquisición. La plusvalía relacionada con la asociada se incluye en el importe en libros de la inversión. Esta plusvalía no se amortiza ni se somete individualmente a pruebas de deterioro del valor.

e) Clasificación de los saldos corrientes y no corrientes -

En el estado de situación financiera separado, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros separados y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

f) Efectivo en caja y bancos -

Corresponde a efectivo en caja y bancos, todos ellos registrados en el estado de situación financiera a su valor nominal. Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días, los mismos que no tienen restricciones y son de libre disponibilidad.

g) Inventarios -

Los inventarios disponibles para la venta están valorados al costo promedio, los cuales no excede al valor neto de realización. Los inventarios en tránsito están valorados al costo de importación más los costos relacionados a la nacionalización, los cuales no exceden a su valor neto de realización.

El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

El costo de adquisición comprende el precio de compra, los aranceles de importación, los costos de transporte, el almacenamiento y otros directamente atribuibles a la adquisición de los inventarios.

Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares son deducidos para determinar el costo de adquisición.

h) Activos no corrientes mantenidos para la venta -

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

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas

i) Propiedad, maquinaria y equipo -

i) Medición en el momento del reconocimiento:

Las partidas de propiedad, maquinaria y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de la propiedad, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

ii) Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo:

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, maquinaria 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.

iii) Método de depreciación y vidas útiles:

El costo o valor revaluado de la propiedad, maquinaria 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.

La propiedad, maquinaria y equipo se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Las tasas de depreciación están basadas en la vida útil estimada de los bienes que son:

	<u>Años</u>
Edificios	25
Maquinaria y equipo	10
Muebles enseres	10
Equipo de computación	3
Vehículos	<u>5 - 8</u>

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de la propiedad, maquinaria y equipo.

iv) Retiro o venta de propiedad, maquinaria y equipo:

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedad, maquinaria 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.

i) Propiedades de inversión

Propiedades de inversión - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable.

Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión y se miden de acuerdo con el modelo de valor razonable, las revaluaciones se harán de forma anual. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de la propiedad de inversión se incluyen en los resultados del período en el que se originan.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

k) Activos intangibles -

Son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada. 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. Los activos intangibles con vida útil indefinida que son adquiridos separadamente se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro acumulada.

i) Plusvalía (Goodwill).

La plusvalía (goodwill) representa el exceso del costo de adquisición sobre el valor razonable de la inversión de la subsidiaria a la fecha de adquisición. La plusvalía (goodwill) reconocida por separado se somete a pruebas por deterioro de valor anualmente y se valora por su costo menos pérdidas acumuladas por deterioro.

A efectos de llevar a cabo las pruebas para pérdidas por deterioro, la plusvalía adquirida se asigna a cada una de las unidades generadoras de efectivo, o grupos de unidades generadoras de efectivo, que se espera que se beneficien de las sinergias de la combinación.

Cada unidad o grupo de unidades a las que se asigna la plusvalía representa el nivel más bajo dentro de la entidad al cual se controla la plusvalía (goodwill) a efectos de gestión interna. La plusvalía (goodwill) se controla al nivel de segmento operativo.

Las revisiones de las pérdidas por deterioro del valor de la plusvalía (goodwill) se realizan anualmente o con más frecuencia si sucesos o cambios en las circunstancias indican una potencial pérdida por deterioro. El importe en libros de la plusvalía (goodwill) se compara con el importe recuperable, que es el valor en uso o el valor razonable menos los costes de venta, el mayor de estos importes. Cualquier pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente como un gasto y posteriormente no se revierte.

ii) Licencias y Software.

Corresponden a softwares contables y financieros adquiridos para el desarrollo de las actividades de la Compañía.

Medición inicial -

Los activos intangibles se miden a su costo, el cual incluye: el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Reconocimiento posterior -

Los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de amortización -

Los activos empiezan a amortizarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La amortización es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Los activos intangibles que cuenta la Compañía tiene vida útil finita (5 años), por lo cual, la amortización se calcula por el método de línea recta considerando la mejor estimación de la Administración de consumo o uso de tales derechos.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

iii) Baja de activos intangibles -

Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja en libros de un activo intangible, medidas como la diferencia entre los ingresos netos provenientes de la venta y el importe en libros del activo se reconocen en el resultado del período al momento en que el activo es dado de baja.

l) Costos de préstamos -

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

m) Impuesto a la renta -

i) Impuesto 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 impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

ii) Impuestos diferidos -

El impuesto diferido es reconocido aplicando el método del pasivo sobre las diferencias temporales. Los impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporales entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporales y son calculadas a la tasa que estará vigente a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

n) **Beneficios a empleados -**

i) Obligaciones a corto plazo

Los pasivos por sueldos y salarios se reconocen con respecto a los servicios de los empleados hasta el final del período sobre el que se informa y se miden por los importes que se espera pagar cuando se liquiden los pasivos. Los pasivos se presentan como obligaciones actuales de beneficios a los empleados en el estado de situación financiera.

ii) Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

La Compañía ha definido planes de beneficio definidos (Jubilación patronal y bonificación por desahucio). Los planes de beneficios definidos por retiro determinan un monto de fondo de pensión que el empleado recibirá a su retiro, generalmente dependiente de uno o más factores tales como la edad, años de servicio y remuneración.

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera con respecto a planes de beneficio definidos es el valor presente de la obligación de beneficios definida al cierre del período menos el valor razonable de los activos del plan, si hubiera. La obligación por planes de beneficios definidos es calculada anualmente (a fin de año) por consultores independientes, usando el método de la unidad de crédito proyectada.

El valor presente de las obligaciones por planes de beneficio definidos se determina descontando el flujo de fondos futuro estimado usando tasas de interés de bonos corporativos de alta calidad denominados en la moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen plazos de vencimiento que se aproximan a los términos de la obligación por pensión correspondiente.

Las ganancias y pérdidas de remediación resultantes de ajustes por experiencia y cambios en las premisas actuariales son debitadas o acreditadas en el patrimonio neto en Otros resultados integrales en el período en el que se originan. El costo de los servicios pasados se reconoce inmediatamente en el Estado de Resultados Integral.

iii) Otras Obligaciones con los Empleados

Los derechos de los empleados a vacaciones anuales y otras licencias prolongadas se registran cuando se devengan. Las compensaciones basadas en caso de desvinculación se cargan a resultados en el ejercicio en que se convierten en exigibles.

o) **Provisiones -**

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía 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 importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

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 seguro que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

p) Instrumentos financieros -

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

i) Activos financieros -

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

- Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Los ingresos son reconocidos sobre la base de la tasa de interés efectiva para los instrumentos de deuda distintos a los activos financieros clasificados al valor razonable con cambio en los resultados.

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados -

Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenida para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un activo financiero es mantenido para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su venta a corto plazo; o
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

Deterioro de valor de activos financieros -

Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

Para las inversiones patrimoniales disponibles para la venta, se considera que una caída significativa o prolongada en el valor razonable del título valor por debajo de su costo es una evidencia objetiva de deterioro.

Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativa del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en el pago de los intereses o el principal; o

- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo, el importe de la pérdida por deterioro de valor se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos estimados de efectivo descontados a la tasa de retorno actual del mercado para un activo financiero similar. Dicha pérdida por deterioro de valor no será revertida en períodos subsiguientes.

Baja en cuenta de los activos financieros -

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si el grupo retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos.

En la baja total en cuentas de un activo financiero, la diferencia entre el importe en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir, así como el resultado acumulado que habían sido reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el patrimonio se reconoce en el resultado del período.

ii) Pasivos financieros -

Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u 'otros pasivos financieros'.

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados -

Un pasivo financiero se clasifica al valor razonable con cambios en resultados cuando es un pasivo financiero que se clasifica como mantenido para negociar o es designado al valor razonable con cambios en el resultado.

Un pasivo financiero se clasifica como para negociar si:

- Ha sido adquirido principalmente para propósitos de su recompra a corto plazo; o
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo; o

- Es un derivado que no ha sido designado y efectivo como instrumento de cobertura o garantía financiera.

Un pasivo financiero (que no sea un pasivo financiero mantenido para negociar) podría también ser designado como un pasivo financiero al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o
- El pasivo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable, de conformidad con el manejo de riesgo documentado de la Compañía o su estrategia de inversión, y la información sobre el grupo es proporcionada internamente sobre dicha base; o
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más instrumentos implícitos, y la NIC 39 permite que todo el contrato combinado sea designado al valor razonable con cambios en los resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés pagado sobre el pasivo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

Baja en cuentas de un pasivo financiero -

La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

q) 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.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

r) Reconocimiento de 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.

Los ingresos por venta de producto terminado son reconocidos cuando el riesgo y beneficios significativos de la propiedad de los bienes han sido transferidos sustancialmente al comprador, lo que generalmente ocurre al momento de despacho de los bienes.

La estimación por devoluciones y los descuentos por volumen otorgados a los clientes son rebajados de los ingresos por venta.

s) **Reconocimiento de costo de ventas y gastos de operación -**

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 en el que se conocen.

t) **Nuevas normas revisadas emitidas pero aún no efectivas**

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
Modificación a la NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

Modificaciones a la NIIF 9: características de prepago con compensación negativa

Las modificaciones a la NIIF 9 aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición SPPI, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de SPPI.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF 9.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto en los estados financieros separados de la Compañía.

Modificaciones a la NIC 28: participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplica a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la NIC 28 (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC 28).

Las modificaciones se aplican retroactivamente a períodos anuales que comiencen el 1 de enero el año 2019.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 venta o aportación de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros separados.

Modificaciones a la NIC 19: modificación, reducción o liquidación de planes de beneficios de empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según la establecida en la NIC 19.99, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en periodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros separados.

CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para periodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros separados de la Compañía, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios - clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF 11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC 12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto material sobre los estados financieros separados.

3. Estimaciones y juicios contables

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 Compañía, 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.

i) Provisión por cuentas incobrables -

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro.

El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

ii) Estimación de vidas útiles de propiedad, maquinaria y equipo -

El tratamiento contable de la inversión en propiedades, maquinaria y equipos considera la realización de estimaciones para determinar el período de vida útil utilizada para el cálculo de su depreciación y amortización (nota 2 - i).

iii) Deterioro de activos -

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

iv) Provisiones para obligaciones por beneficios definidos -

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. La cual ha sido considerada en base a los bonos de alta calidad del Ecuador.

4. Administración de riesgos instrumentos financieros

Factores de riesgo financiero

La naturaleza de las operaciones y la base de clientes expone a la Compañía a diversos riesgos financieros como es: a) riesgo de mercado, b) riesgo de precio en compra de materia prima, c) riesgo de tasa de interés, d) riesgo de crédito; y, e) riesgo ambiental.

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar la estructura de administración de riesgo de la Compañía. Las políticas de administración de riesgo son establecidas para identificar y analizar los riesgos que enfrenta la Compañía, establecer los límites y controles de riesgo apropiados y monitorear esos riesgos y el cumplimiento por parte de la Compañía con esos límites. Las políticas y los sistemas de administración de riesgo son revisadas regularmente para reflejar los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades de la Compañía. Por medio de capacitación, normas y procedimientos administrativos, la Compañía busca crear un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual los empleados comprendan sus funciones y obligaciones.

4.1 Riesgo de mercado

Contenido principalmente en:

Riesgos precio compra de materia prima

Los riesgos relacionados a las compras más importantes son el desabastecimiento por falta de materia prima, problemas de calidad entre lo acordado (acuerdo de calidad) y/o entregado por el proveedor, ubicación geográfica del proveedor y problemas de transporte y logística.

Riesgo de tasa de interés

El riesgo de la tasa de interés en la deuda equivale al riesgo de los flujos de efectivo futuros de los instrumentos financieros debida a la fluctuación de la tasa de interés en el mercado. La exposición de la Compañía frente a riesgos en los cambios en la tasa de interés de mercado está relacionada principalmente a obligaciones de largo plazo con tasa variable.

4.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de involucrarse con partes solventes como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con Compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La evaluación de crédito se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar. El cálculo está basado en experiencia histórica real.

4.3 Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo que la Compañía posea recursos líquidos para atender sus obligaciones.

- La Compañía resuelve periódicamente la estimación de la cantidad de dinero que debe mantener en efectivo para atender sus obligaciones a tiempo, es por esto que al final de cada período la Compañía ha contado con flujos de caja derivados de las actividades operativas como lo es la recuperación de cartera de sus clientes, así como del financiamiento de los accionistas para solventar sus operaciones.

4.4 Gestión del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía, en relación con la gestión del capital son: a) salvaguardarlo para continuar como negocio en marcha; b) procurar un rendimiento para los accionistas; y, c) mantener una estructura óptima del capital reduciendo el costo del mismo.

La Compañía busca mantener un adecuado nivel de endeudamiento sobre el total del patrimonio neto considerando la industria y los mercados en los que opera. La Gerencia trata de mantener suficiente liquidez para financiar niveles de operaciones normales.

Los principales indicadores financieros de la Compañía son como sigue:

	31 de diciembre	
	2018	2017
Índice de liquidez	0.59 veces	1.06 veces
Pasivos totales / patrimonio	16,64 veces	9.97 veces
Deuda financiera / activos totales	41%	34%

4.5 Índice de endeudamiento

El índice de endeudamiento del período sobre el que se informa es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
Deuda	(1)		
Obligaciones a corto plazo		4,131,219	4,406,912
Obligaciones a largo plazo		1,470,000	1,536,173
Bancos y fondos líquidos (incluyendo el efectivo y bancos en un grupo de disposición)		(219,096)	(223,503)
Deuda neta		<u>5,382,123</u>	<u>5,719,582</u>
Patrimonio	(2)	<u>964,484</u>	<u>1,613,912</u>
Índice de deuda neta y patrimonio		5,58%	3,54%

1) La deuda se define como préstamos a largo y corto plazo (excluyendo los derivados y los contratos de garantía financiera).

2) El patrimonio incluye todas las reservas y capital de la Compañía gestionados como capital.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER**Notas a los Estados Financieros Separados**

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

4.6 Instrumentos financieros por categorías

Las políticas contables para instrumentos financieros han sido aplicadas a los ítems debajo.

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Activos a costo amortizado según estado de situación financiera		
Efectiva y equivalentes de efectivo	219,096	223,503
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	3,395,678	5,091,281
Otras cuentas por cobrar - partes relacionadas	532,586	2,101,449
Total	<u>4,147,360</u>	<u>7,416,233</u>
Pasivos a costo amortizado según estado de situación financiera		
Préstamos	5,601,219	5,943,085
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	4,998,761	5,916,054
Otras cuentas por pagar - partes relacionadas	1,308,274	3,102,614
Total	<u>11,908,254</u>	<u>14,961,753</u>

Al final del período sobre el que se informa, no existe concentración de riesgo de crédito significativas para los instrumentos de deuda designados al valor razonable con cambios en los resultados. El importe en libros que se refleja anteriormente representa la máxima exposición al riesgo de crédito de la Compañía para dichos préstamos y cuentas por cobrar.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

ESPACIO EN BLANCO

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

5. Saldos y Transacciones con Partes Relacionadas

Las principales transacciones, realizadas con compañías relacionadas son como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Estado de Situación Financiera:		
Activos:		
Cuentas por cobrar comerciales:	(1)	
Distribuidora Falconí Travez Cía. Ltda.	105,415	123,320
Uniarmasot Cía. Ltda.	60,990	186,343
Aceroferreter y Construcciones Cía. Ltda.	17,150	76,696
Travez Travez Luis Ernesto	11,867	1,050
Transico S.A.	10,276	8,228
Uniacero Cía. Ltda.	8,374	13,588
Travez Hnos Cía. Ltda.	6,828	152,779
Guerrón Machuca Paul Aldrín	4,901	59,863
Travez Rentería Ángel Boris	4,248	4,848
Cibermarkets Cía. Ltda.	3,622	3,622
Steelflex S.A.	2,398	103,866
Travez Travez Isabel Cristina	1,052	-
Aceroflex Cía. Ltda.	-	162,441
Ferretería Travez Ortiz Fetraorsa S.A.	-	111,371
Hernández Travez Juan Pablo	-	30,161
Krepí S.A.	-	20,102
Hierro & Construcciones Ferrasa Hof S.A.	-	10,000
Guillermo Pasquel Cía. Ltda.	-	4,588
Travez Ana Marieta	-	1,329
Travez Navas Nicolás	-	613
Estampados Metálicos Nicolalde Nicolalde Cía. Ltda.	-	224
Travez García Santiago Gabriel	-	-
Otras cuentas por cobrar accionista	-	80,194
Subtotal	<u>237,121</u>	<u>1,155,226</u>
Préstamos:	(2)	
Steelflex S.A.	192,854	258,353
Uniarmasot Cía. Ltda.	85,571	128,261
Aceroflex Cía. Ltda.	9,806	107,760
Uniacero Cía. Ltda.	5,904	17,344
Aceroferreter y Construcciones Cía. Ltda.	1,330	-
Ferretería Travez Ortiz Fetraorsa S.A.	-	390,440
Travez Hnos Cía. Ltda.	-	44,065
Subtotal	<u>295,465</u>	<u>946,223</u>
Total	<u>532,586</u>	<u>2,101,449</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	106,909	1,900,313
No corriente	425,677	201,136
Total	<u>532,586</u>	<u>2,101,449</u>

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Pasivos:		
Préstamos:	(3)	
Travez Travez José Vicente	100,000	-
Travez Navas Gloria Jacqueline	75,000	-
Travez Navas Nicolás Heriberto	98,187	327,969
Magdalena García Bautista	68,335	99,064
Travez Travez Gloria Teresa	35,379	1,308,564
Travez Travez Fausto Gabriel	22,617	-
Travez García Luis Felipe	8,000	-
Mónica de los Ángeles Travez Rentería	-	182,604
Travez Rentería Ángel Boris	-	49,112
Subtotal	407,518	1,967,313
Cuentas por pagar comerciales:		
Krepi S.A.	337,323	495,610
Guillermo Pasquel Cía. Ltda.	28,850	2,117
Travez Navas Nicolás Heriberto	252	7,517
Travez Rentería Ángel Boris	4,384	6,019
Travez Travez Gloria Teresa	2,749	-
Travez Travez Luis Ernesto	1,805	3,054
Travez Navas Gloria Jacqueline	552	-
Travez Rentería Cía. Ltda.	-	25,683
Distribuidora Falconí Travez Cía. Ltda.	(4) -	595,150
Otros	180	151
Subtotal	376,095	1,135,301
Otras cuentas por pagar accionistas:		
	(5)	
Travez Travez Gloria Teresa	303,708	-
Travez Navas Nicolás Heriberto	117,132	-
Travez Rentería Ángel Boris	96,962	-
Travez Travez Luis Ernesto	6,859	-
Subtotal	524,661	-
Total	1,308,274	3,102,614
Clasificación		
Corriente	46,772	145,264
No corriente	1,261,502	2,957,350
Total	1,308,274	3,102,614

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por cobrar con relacionadas se presentan en su valor neto, han sido compensadas de acuerdo a lo permitido por la Norma vigente y por decisión de la Administración pues se tiene la intención de cancelar los valores netos. Se generan principalmente por venta de bienes y servicios prestados y facturados a sus entidades relacionadas.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan préstamos otorgados a sus compañías relacionadas, utilizados principalmente para capital de trabajo, los mismos que no generan intereses.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

[Expresada en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

- (3) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan préstamos concedidos por sus compañías relacionadas, utilizados para la operación del negocio, los mismos que no generan intereses.
- (4) Al 31 de diciembre del 2018, incluye principalmente la baja de cuenta por pagar con su compañía relacionada (Distribuidora Falconí Travez Cía. Ltda) mediante acta de junta general extraordinaria y universal de socios del 25 de junio del 2018, por el valor de US\$ 494,427, los mismos que fueron reconocidos en otros ingresos.
- (5) Al 31 de diciembre del 2018, representan depósitos en efectivo realizado por los accionistas de la compañía, con la finalidad de realizar aportes para futuras capitalizaciones, mediante Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas, celebrada el 15 de octubre del 2018.

6. Efectivo en caja y bancos

Un resumen del efectivo en caja y bancos es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Caja chica	26,037	4,160
Fondo rotativo (1)	2,000	2,000
Bancos (2)	191,059	217,343
Total	219,096	223,503

- (1) Corresponde a valores entregados al Fideicomiso "Fiduciaria Fideucvador S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos" por parte de UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER, que otorga los derechos de cobro que genera los flujos futuros provenientes de la facturación de las ventas de las sucursales Unifer Carcelén, Tumbaco y Santa Bárbara.
- (2) Constituyen cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales, los cuales son de libre disponibilidad.

ESPACIO EN BLANCO

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

7. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

La composición de las cuentas por cobrar comerciales, legales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
Cuentas por cobrar comerciales:			
Clientes locales	(1)	2,113,108	4,285,200
Clientes legales	(2)	1,326,488	-
Otras cuentas por cobrar comerciales	(3)	236,027	-
		<u>3,675,623</u>	<u>4,285,200</u>
Menos estimación para pérdida por deterioro de cuentas por cobrar comerciales:		<u>(1,116,808)</u>	<u>[451,044]</u>
Subtotal		<u>2,558,815</u>	<u>3,834,156</u>
Otras cuentas por cobrar:			
Garantías	(4)	689,551	326,922
Anticipos proyectos	(5)	107,725	529,534
Anticipos proveedores	(6)	28,076	23,290
Empleados		6,459	6,357
Clientes por facturar		-	235,280
Tarjeta de crédito		-	8,902
Otras cuentas por cobrar		5,052	126,840
		<u>3,395,678</u>	<u>5,091,281</u>
Total		<u>3,395,678</u>	<u>5,091,281</u>
Clasificación			
Corriente		2,485,653	5,091,281
No corriente		910,025	-
		<u>3,395,678</u>	<u>5,091,281</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por cobrar clientes son a la vista y no devengan intereses.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, representan cuentas por cobrar clientes legales, las cuales se encuentran en procesos judiciales, los mismos que están a cargo del Estudio Jurídico Noboa, Peña & Torres, como resultado de las gestiones existen sentencias favorables y demandas presentadas y calificadas, sin embargo este proceso no tienen una fecha determinada o aproximada de recuperación, e incluyen US\$126,840 correspondiente a un ex empleado por concepto de faltante de inventarios.

(3) Al 31 de diciembre del 2018, representa cuentas por cobrar comerciales sobre las cuales la Administración de la Compañía estima no recuperar.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- (4) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde a garantías entregadas principalmente a los proveedores Unión Cementera Nacional UCEM y UNACEM Ecuador S.A., la misma que mantienen en el Banco de la Producción S.A. Produbanco por un valor de US\$400,000 y US\$150,000, respectivamente, para la apertura de la línea de crédito, los cuales son renovadas anualmente.
- (5) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representa cuentas por cobrar a los proyectos inmobiliarios por la entrega de materiales, a través de cuales la Administración de la Compañía recibirá como parte de pago bienes inmuebles (véase nota 9).
- (6) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, representan valores entregados a proveedores con la finalidad de garantizar la entrega de la mercadería.

La clasificación por vencimiento de cuentas por cobrar clientes comerciales, legales y otras cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

Antigüedad	Diciembre 31, 2018				Diciembre 31, 2017
	Locales	Legales	Otros	Total	Locales
Corriente	847,844	-	-	847,844	804,728
De 0 a 30 días	554,502	-	-	554,502	808,756
De 31 a 60 días	188,141	-	-	188,141	225,888
De 61 a 90 días	96,889	-	-	96,889	66,810
De 91 a 120 días	51,376	-	-	51,376	36,113
De 121 a 180 días	27,472	-	-	27,472	156,340
De 181 a 360 días	33,306	-	-	33,306	344,020
De 361 días en adelante	313,578	1,326,488	236,027	1,876,093	1,842,545
Subtotal	2,113,108	1,326,488	236,027	3,675,623	4,285,200
Deterioro	(356,593)	(524,233)	(235,982)	(1,116,808)	(451,044)
Total	1,756,515	802,255	45	2,558,815	3,834,156

Cambios en la provisión para cuentas incobrables:

El movimiento de la estimación para pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Saldo inicial del año	451,044	304,434
Provisión cargada al gasto	648,075	146,610
Ajustes	17,689	-
Saldo al final del año	1,116,808	451,044

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

8. Inventario

Un detalle de los inventarios es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Inventario	1,844,894	1,801,457
Inventario en tránsito	29,269	-
Total	<u>1,874,163</u>	<u>1,801,457</u>

9. Activos financieros mantenidos para la venta

Un resumen de activos financieros mantenidos para la venta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Edificio	766,715	261,670
Terreno	-	2,186,524
Total	<u>766,715</u>	<u>2,448,194</u>

Los movimientos de los activos mantenidos para la venta son como sigue:

	Terreno	Edificio	Adquisiciones activo fijo	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	269,522	39,900	309,422
Adiciones	2,186,524	114,670	1,495,643	3,796,837
Bajas	-	(122,522)	-	(122,522)
Reclasificación	-	-	(1,535,543)	(1,535,543)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2,186,524	261,670	-	2,448,194
Adiciones	613,234	658,480	657,870	1,929,584
Transferencia a propiedades de inversión	(1,240,831)	(153,435)	-	(1,394,266)
Bajas	(1,558,927)	-	-	(1,558,927)
Reclasificación	-	-	(657,870)	(657,870)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>-</u>	<u>766,715</u>	<u>-</u>	<u>766,715</u>

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Un detalle de los edificios y terrenos es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
Edificios:	(1)		
Departamento Foresta	(a)	186,400	-
Departamento 303 Zurich	(b)	-	147,000
Oficina 4E Bussiness Center	(c)	114,670	114,670
Departamento Siria II	(d)	114,000	-
Suite 403 Monarch	(e)	100,751	-
Departamento Segovia	(f)	95,800	-
Departamento Florencia	(g)	85,094	-
Departamento 57 Morretti	(h)	70,000	-
Subtotal		766,715	261,670
Terrenos:	(2)		
Terreno Cuendina		-	1,559,378
Terreno Mitasierra	(a)	-	339,626
Terreno Tonsupa (2 Lotes)	(b)	-	263,520
Terreno Solar Salinas		-	24,000
Subtotal		-	2,186,524
Total		766,715	2,448,194
<u>Clasificación</u>			
Corriente		414,515	2,448,194
No corriente		352,200	-
Total		766,715	2,448,194

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponden principalmente a departamentos que la compañía recibe de sus clientes en forma de pago (canje) por venta de materiales de la construcción, a continuación un detalle:

- (a) Corresponde al departamento No. M6 de 109.95m² que incluye un parqueadero de 25.50m² y una bodega de 5.91m², que mediante convenio de reserva otorgado por la Asociación en Cuentas en Participación Jarvin a favor de la Unión Ferretera S.A. Unifer, ubicado en la calle Edmundo Carvajal y Av. Antonio José de Sucre, sector el Bosque, parroquia Chaupiaruz, Edificio Foresta. El Convenio de reserva fue suscrito el 15 de septiembre del 2015.
- (b) Corresponde al departamento 303 de 76.59m² que incluye un parqueadero de 11.52m² y una bodega cubierta de 4.25m²; ubicado en la calle Jiménez de la Espada, No. 18 A, parroquia Benalcázar, Edificio Zurich, suscrita mediante escritura pública el 16 de abril del 2018.
- (c) Corresponde a una oficina Cuadro E, de una superficie aproximada de 78.78m² y tres estacionamientos, que mediante promesa de compra venta suscrita el 28 de julio de 2018, otorgada por el Fideicomiso San Rafael representada por la Fiduciaria de compañía Fideval S.A., quién realiza la entrega dichos inmuebles antes mencionados a la Compañía Unión Ferretera S.A. Unifer, ubicado en la Av. San Luis y Calle San Juan de Dios, Edificio San Rafael Bussines Center, sector San Rafael.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- (d) Corresponde a la Casa Treinta planta baja con una extensión de 7.50m, ubicada en el conjunto Habitacional Alcázar de Sevilla II, Parroquia Canocoto, suscrita mediante escritura pública el 12 de diciembre del 2018.
 - (e) Corresponde al departamento 403 de 54.46m² que incluye un parqueadero de 13.51m²; ubicado en la parroquia Benalcázar, Edificio Monarch, suscrita mediante escritura pública el 23 de abril del 2018.
 - (f) Corresponde a la casa No. 71 planta alta de 10.07m², ubicado en el conjunto Habitacional Alcázar de Segovia, parroquia Alangasí. Suscrita mediante escritura pública el 20 de diciembre del 2018.
 - (g) Corresponde al departamento No. 403, en la torre 9, tercera planta, que mediante promesa de compra venta suscrita el 17 de marzo de 2014, del señor Jorge Ignacio Moran Rosero a favor de Trávez Hermanos Cía. Ltda., ubicada en la Parroquia de Cotacollao, sector Carcelén.
 - (h) Corresponde al departamento No. 57, de aproximadamente 110.96m² que incluye un parqueadero de aproximadamente de 11m², que mediante la promesa de compra venta, suscrita el 14 de enero de 2018, de la Inmobiliaria Giovanni Moretti Internacional Cía. Ltda., a favor de Unión Ferretera S.A., Unifer, quién promete entregar el estos inmuebles forman parte de la propiedad horizontal del Conjunto Habitacional "Santa Mónica", Etapa (3), ubicada en la parroquia Calderón, en la 23 de Abril y García Moreno.
- (2) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde principalmente a terrenos en dación de pago a continuación un detalle:
- (a) Corresponde a un lote de terreno 7.870 m², ubicado en Mirasierra – Tingo, suscrita mediante escritura pública el 04 de Octubre de 2017.
 - (b) Corresponde a dos lotes de terreno 300 superficie 1292 m² y lote 299 superficie 1292 m², ubicado en Tonsupa – Esmeraldas, suscrita mediante escritura pública el 17 de Julio de 2013.
- Estos terrenos están garantizando con hipotecas abiertas el préstamo del Banco Pichincha C.A. (véase nota 13).

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

10. Propiedad, maquinaria y equipo

Un resumen de propiedades, maquinaria y equipo es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Costo	1,467,875	1,529,307
Depreciación acumulada	[399,699]	[369,305]
Total	<u>1,068,176</u>	<u>1,160,002</u>
Clasificación:		
Terrenos	402,778	426,932
Vehículo	330,029	396,315
Edificio	135,019	140,589
Maquinaria y equipo	113,266	98,324
Instalaciones	48,359	54,509
Equipo de computación	21,155	24,548
Obras en proceso	9,430	9,430
Muebles y enseres	8,140	9,355
Total	<u>1,068,176</u>	<u>1,160,002</u>

Los movimientos de propiedad, maquinaria y equipos es como sigue:

ESPACIO EN BLANCO

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Costo o Valuación	Tenemos	Vehículos	Edificios	Maquinario y Equipo	Instalaciones	Equipos de Computación	Obras en Proceso	Muebles y Enseres	Total
Saldo 31 de Diciembre de 2016	426,932	620,351	151,495	162,067	68,323	45,263	8,985	33,337	1,516,743
Adiciones	1,535,543	79,466	23,384	3,572	-	8,053	445	-	1,650,463
Transferencias o activos disponibles para la venta	(1,535,543)	-	(23,384)	-	-	-	-	-	(1,558,927)
Reclasificaciones	-	-	-	6,749	-	-	-	(6,749)	-
Bajas	-	(78,972)	-	-	-	-	-	-	(78,972)
Saldo 31 de Diciembre de 2017	426,932	620,845	151,495	172,378	68,323	53,316	9,430	26,588	1,529,307
Adiciones	24,000	133,692	657,870	36,055	-	534	-	-	862,151
Transferencias o activos disponibles para la venta	(48,154)	-	(657,870)	-	-	-	-	-	(657,870)
Deterioro	-	-	248	-	-	-	-	-	147,906
Bajas	-	(203,375)	-	(4,432)	-	-	-	-	(207,807)
Saldo 31 de Diciembre de 2018	402,778	551,162	151,743	204,001	68,323	53,850	9,430	26,588	1,467,875
Depreciación									
Saldo 31 de Diciembre de 2016	-	(179,970)	(5,089)	(56,746)	(7,666)	(23,937)	-	(15,414)	(290,822)
Adiciones	-	(58,223)	(5,967)	(15,156)	(6,148)	(4,891)	-	(1,971)	(92,296)
Reclasificaciones	-	-	-	(152)	-	-	-	152	-
Bajas	-	13,663	150	-	-	-	-	-	13,813
Saldo 31 de Diciembre de 2017	-	(224,530)	(10,906)	(74,054)	(13,814)	(28,768)	-	(17,233)	(369,305)
Adiciones	-	(58,808)	(5,818)	(16,681)	(6,150)	(3,927)	-	(1,215)	(92,599)
Bajas	-	62,205	-	-	-	-	-	-	62,205
Saldo 31 de Diciembre de 2018	-	(221,133)	(16,724)	(90,733)	(19,964)	(32,695)	-	(16,448)	(399,699)
Total	402,778	330,029	135,019	113,266	48,359	21,155	9,430	8,140	1,068,176

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

11. Propiedades de inversión

Un detalle de las propiedades de inversión es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Edificio	141,070	-
Terreno	1,726,222	-
Total	1,867,292	-

Un detalle de los edificios y terrenos es como sigue:

		Al 31 de diciembre de,	
		2018	2017
Edificios:	(1)		
Departamento 303 Zurich	(a)	141,070	-
Subtotal		141,070	-
Terrenos:	(2)		
Terreno Mirasierra	(a)	612,347	-
Terreno Tonsupa (2 Lotes)	(b)	282,628	-
Terreno Condado	(c)	831,247	-
Subtotal		1,726,222	-
Total		1,867,292	-

(1) Al 31 de diciembre del 2018, corresponden principalmente a departamentos que la compañía recibe de sus clientes en forma de pago (canje) por venta de materiales de la construcción, a continuación un detalle:

(a) Corresponde al departamento 303 de 76.59m² que incluye un parqueadero de 11.52m² y una bodega cubierta de 4.25m²; ubicado en la calle Jiménez de la Espada, No. 18 A, parroquia Benalcázar, Edificio Zurich, suscrita mediante escritura pública el 16 de abril del 2018.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 corresponde principalmente a terrenos en dación de pago a continuación un detalle:

(a) Corresponde a un lote de terreno 7.870 m², ubicado en Mirasierra – Tingo, suscrita mediante escritura pública el 04 de Octubre de 2017.

(b) Corresponde a dos lotes de terreno 300 superficie 1292 m² y lote 299 superficie 1292 m², ubicado en Tonsupa – Esmeraldas, suscrita mediante escritura pública el 17 de Julio de 2013.

(c) Corresponde al lote de terreno No. 89, de la parcelación de la Hacienda la Concepción, ubicado en la Parroquia Cotacalla, del Distrito Metropolitano de Quito, Provincia de Pichincha, suscrita mediante escritura pública el 04 de Octubre de 2018.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Estos terrenos están garantizando con hipotecas abiertas el préstamo del Banco Pichincha C.A. (véase nota 13).

El movimiento de las propiedades de inversión es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Saldos al inicio del año	-	-
Trasferencia de activos mantenidos para la venta	1,394,266	-
Actualización del valor razonable 2016	(1) 48,832	-
Actualización del valor razonable 2017	(1) 272,720	-
Actualización del valor razonable 2018	151,474	-
Subtotal	<u>1,867,292</u>	-

(1) Al 31 de diciembre del 2018, la administración de la Compañía procedió a reconocer el valor razonable del terreno el Condado por US\$ 48, 832 y del terreno Mirasierra por US\$272,720 afectando a los resultados acumulados.

12. Inversiones en subsidiarias y asociadas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las inversiones en subsidiarias y asociadas son como sigue:

Compañía	Diciembre 31, 2018		Diciembre 31, 2017		
	Porcentaje de participación	Valor en libras	Porcentaje de participación	Valoren libras	
<u>Inversión en subsidiarias:</u>					
Distribuidora Falconí Trávez Cía. Ltda.	(1)	100%	1,762,055	100%	2,995,940
Uniacero Cía. Ltda.	(1)	100%	286,401	100%	445,102
Aceroferreter y Construcciones Cía. Ltda.		100%	86,869	100%	96,962
Trávez Hnos Cía. Ltda.		100%	26,986	100%	26,986
Stællflex S.A.		100%	1,299	100%	1,299
Transporte Pesado Nica Servicios Logísticos Transnico S.A.		63%	760	63%	760
			<u>2,164,370</u>		<u>3,567,049</u>
<u>Aportes Futura Capitalización</u>					
Distribuidora Falconí Trávez Cía. Ltda.	(2)		303,708		-
Uniacero Cía. Ltda.			117,132		-
Aceroferreter y Construcciones Cía. Ltda.			96,962		-
			<u>517,802</u>		<u>-</u>
Total inversiones en subsidiarias			<u>2,682,172</u>		<u>3,567,049</u>

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Compañía	Diciembre 31, 2018		Diciembre 31, 2017	
	Porcentaje de participación	Valor en libras	Porcentaje de participación	Valor en libras
<u>Inversión en asociadas:</u>				
Ferrocosta S.A.	1.00%	8	1.00%	8
Krepí S.A.	0.13%	-	0.13%	1
Trávez Rentería Cía. Ltda.	0.10%	1	0.10%	1
Uniarmasot Cía. Ltda.	0.10%	1	0.10%	1
Ferretería Trávez Ortiz S.A.	0.00%	1	0.00%	1
Total inversiones en asociadas		11		12
<u>Aporte Futura Capitalización</u> (2)				
Trávez Rentería Cía. Ltda.		6,859		-
Total inversiones subsidiarias y asociadas		<u>2,689,042</u>		<u>3,567,061</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, la Administración de la Compañía procedió a registrar ajustes contables afectando a la partida de Inversiones en acciones y cuentas por pagar accionistas de las subsidiarias Distribuidora Falconí Trávez Cía. Ltda. y Uniacero Cía. Ltda. por US\$1,313,926 y US\$ 327,970 respectivamente.

(2) Al 31 de diciembre del 2018, representa depósitos en efectivo realizados por los accionistas de la compañía en numerario, con la finalidad de realizarlos aportes para futuras capitalizaciones.

13. Préstamos y obligaciones financieras

Un resumen de los préstamos y obligaciones financieras de corto y largo plazo es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
<u>No garantizado - al costo amortizado</u>		
Préstamos con terceros	(1) <u>360,000</u>	-
<u>Garantizado - al costo amortizado</u>		
Capital	(2) <u>4,554,119</u>	<u>4,440,061</u>
Interés	<u>59,319</u>	<u>105,194</u>
Subtotal	<u>4,613,438</u>	<u>4,545,255</u>
Fideicomiso mercantil	(3) <u>618,050</u>	<u>1,381,488</u>
Tarjeta de crédito	<u>9,731</u>	<u>16,342</u>
Total	<u>5,601,219</u>	<u>5,943,085</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	<u>4,131,219</u>	<u>4,406,912</u>
No corriente	<u>1,470,000</u>	<u>1,536,173</u>
Total	<u>5,601,219</u>	<u>5,943,085</u>

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, incluye un crédito otorgado por el señor Pablo René Díaz para capital de trabajo, con una tasa de interés del 11% anual y con un vencimiento hasta 2019.
- (2) Corresponden a créditos a corto plazo obtenido en instituciones financieras locales, para capital de trabajo o inversiones a una tasa anual promedio entre el 4.50% y 9.33% anual y con un vencimiento hasta 2019.
- (3) La emisión de obligaciones es administrada por Fiduciaria Ecuador FIDUECUADOR S.A., administradora de fondos y fideicomisos cuya fecha de constitución fue el 22 de julio del 2015 de acuerdo a la escritura pública.

A continuación se adjunta las principales cláusulas:

Cláusula Primera.- Comparecen a la suscripción del presente instrumento, las siguientes personas por una parte la compañía UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER, legalmente representada por su Gerente General, señor Nicolás Heriberto Trávez Navas, según se desprende del nombramiento, al presente instrumento; parte a la cual se llamará en adelante como "Constituyente" y/o "Beneficiario" y por otra parte la compañía Fiduciaria Ecuador Fideuecuador S.A. Administradora de Fondos y Fideicomiso, debidamente representada por su Gerente General, el señor Julio Humberto Mera Solórzano, en adelante referida como la "Fiduciaria".

Cláusula Segunda.- Fiduciaria Ecuador Fideuecuador S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos es una compañía legalmente constituida de conformidad con las leyes ecuatorianas y autorizada para administrar fondos de inversión y fideicomiso por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y por otro lado el Constituyente es una sociedad anónima debidamente organizada y existente de conformidad con la legislación vigente en la República del Ecuador.

El Constituyente requiere aportar al Fideicomiso los derechos de cobro que genera los flujos futuros provenientes de la facturación de las ventas de los locales seleccionados que se determinarán más adelante y que forman parte de la cadena de comercialización del Constituyente, para que dichos recursos sirvan como primera fuente de pago a favor de los obligacionistas que son tenedores del derecho de cobro de la emisión de obligaciones que será emitida por el Constituyente. En caso de que los recursos que se reciban por los aportes realizados y que fueran efectivamente recibidos por el Fideicomiso, sean insuficientes para realizar los pagos y provisiones previstas en este contrato, el Constituyente aportará de forma oportuna al Fideicomiso los recursos necesarios para cumplir con el objeto del Fideicomiso.

Cláusula Tercera.- El Constituyente aportará al Fideicomiso los derechos de cobro que genera los flujos de la facturación de las ventas en los locales seleccionados que forman parte de la cadena de comercialización de la Constituyente en los porcentajes y condiciones que se determinarán más adelante, para que dichos recursos sirvan como primera fuente de pago a favor de las obligacionistas de los derechos de cobro de la referida emisión de obligaciones emitida por el Constituyente.

Corresponde a la cobranza semana, en el porcentaje establecido, y que corresponde a:

- a) El 30% del total de la cobranza de las ventas realizadas a través del local Unifer Tumbaco
- b) El 70% restante de la cobranza de las ventas realizadas, a partir de la activación del aporte de estos flujos, del local Unifer Carcelén.
- c) El 70% restante de la cobranza de las ventas realizadas, a partir del aporte de estos flujos, del local Unifer Tumbaco.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separadas

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- d) El 100% restante de la cobranza de las ventas realizadas, a partir del aporte de estos flujos, del local Unifer Santa Bárbara.

Cláusula Cuarta.- El patrimonio que se origina en virtud de este contrato es distinto del patrimonio individual del Constituyente, del Deudor, del Beneficiario y de la Fiduciaria, así como otros patrimonios de propósito exclusivo que garantice o llegare a garantizar la Fiduciaria y, por lo tanto, no puede ser objeto de medidas o providencias preventivas por obligaciones propias del Constituyente del Deudor, del Beneficiario y de la Fiduciaria.

Cláusula Quinta.- Inicialmente el Constituyente aporta la cantidad de US\$ 2,000,000. El Constituyente aporta según lo estipula la cláusula cuarta.

Cláusula Sexta.- El Constituyente declara que los bienes que aporta y que aportará al Fideicomiso Mercantil son y serán de su exclusiva propiedad, que son suficientes para cumplir con el objeto de este contrato, que no soportan ni soportarán litigios, gravámenes, prohibiciones de enajenar y otras limitaciones de dominio; obligándose al saneamiento en los términos de Ley, comprometiéndose en consecuencia a transferir los bienes que aporte al Fideicomiso Mercantil.

Cláusula Séptima.- El Constituyente de manera expresa e irrevocable instruye a la Fiduciaria que el presente Fideicomiso tenga por objeto y finalidad la constitución de un patrimonio autónomo que sirva como primera fuente el pago de las Acreencias, en los términos que se determinan en el presente contrato.

Cláusula Octava.- Los derechos del constituyente, además de aquellos asignados por la Ley, son derechos y obligaciones del Constituyente, exigir a la Fiduciaria que lleve una contabilidad separada del negocio fiduciario o de otros Fideicomisos que administre, recibir trimestralmente de la Fiduciaria los estados financieros del Fideicomiso y los informes de rendición de cuentas de la administración del Fideicomiso.

Cláusula Novena.- Las obligaciones del Constituyente es prestar a la Fiduciaria toda la colaboración que fuera necesaria para el cabal cumplimiento de las instrucciones impartidas en virtud del presente contrato.

14. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Cuentas por Pagar Comerciales:		
Proveedores locales	(1) 4,199,907	5,562,279
Proveedores exterior	539,482	96,434
Facturas por recibir	167,679	1,119
Anticipo clientes	(2) 80,288	227,940
	<u>4,987,356</u>	<u>5,887,772</u>
Otras cuentas por pagar:		
Provisiones	7,085	18,088
Otras cuentas por pagar	4,321	10,194
Total	<u>4,998,762</u>	<u>5,916,054</u>

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

(1) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por pagar - proveedores locales se originan principalmente por la compra de inventarios y tiene un vencimiento promedio de 60 días plazo y no devengan intereses.

(2) Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los anticipos - clientes corresponde a pagos anticipados que realiza el cliente por concepto de materiales de construcción que la Compañía factura a medida que el cliente solícite.

15. Ingresos diferidos

Un resumen de ingresos diferidos es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Inmoprovibal S.A.	8,843	150,322
Pinturas Wesco S.A.	8,812	31,099
Morales Mora Ana Lucía	8,444	-
Naranjo Luis	7,917	13,822
JR Electric Supply & Cía.	7,498	-
Guachamn Cabezas Hugo Hernán	2,761	-
López Yiteri Hernán Andrés	2,577	13,793
Espinoza Paredes Cesar	40	13,074
Fernández Figueroa Fanny Felicia	-	32,148
Servicios Gastronómicos Apeticorp	-	25,689
León Alejandro	-	20,939
Constructora Moviec S.A.	-	18,968
Fid. Mad Plaza	-	16,996
Pastuña Pilataxi María Rosa	-	15,136
Lalama y Asociados Lalamsr Cía. Ltda.	-	13,589
Geinco	-	11,744
Ulloa Yunapanta Carlos Enrique	-	10,547
Narvaéz Chuquisala Mayra	-	5,049
Vario Menores	215,693	110,166
	<u>262,585</u>	<u>503,081</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos diferidos corresponden a facturación emitida anticipadamente a la entrega de la mercadería, por lo tanto la Compañía mantiene en sus bodegas las mercaderías y no han transferido riesgos y beneficios al cliente.

16. Impuestos

Un resumen de otras deudas fiscales es como sigue:

Activos:	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Retenciones en la fuente del Impuesto a la Renta	(i) 661,307	626,889
Impuesto al valor agregado - IVA	97	-
Total	<u>661,404</u>	<u>626,889</u>
Pasivos:		

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Impuesto al valor agregado - IVA	130,754	201,431
Retenciones en la fuente Iva de impuesto a la renta	25,324	38,599
Total	156,178	240,030

- (1) **Crédito Tributario por Retenciones en la Fuente.**- Representan retenciones en la fuente que han sido efectuadas a la compañía durante el período del 2015 al 2018. Según el Artículo No. 79. del Reglamento para Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno si existiera impuesto a la Renta Causado o si el Impuesto Causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de pago en exceso, o utilizar directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del Impuesto a la Renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de tres años contados desde la fecha de declaración.

Mediante oficio No. DZ29-DEVORDC18-0000024-M, con fecha 10 de abril de 2018, la Compañía procedió a presentar ante la Administración Tributaria una solicitud de petición de pago en exceso de Impuesto a la Renta, correspondiente a los ejercicios 2014, 2015 y 2016, por la suma de US\$ 513,829.88, que fue asignada con el Trámite No. 917012018005337.

Con fecha 29 de agosto de 2018, la Compañía fue notificado con la Providencia No. 1170120BPDEV006110, mediante la cual la Administración Tributaria estableció la suspensión de la solicitud de devolución de pago en exceso presentada por la compañía por falta de entrega de información, a la presente fecha el reclamo se encuentra en proceso de revisión por la parte de la Administración Tributaria.

17. Obligaciones Acumulados

Un detalle de las obligaciones acumuladas es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Vacaciones	32,790	63,261
Sueldo por pagar	30,914	58,096
Aporte y préstamos IESS	15,079	23,894
Décimo cuarto	10,012	14,323
Décimo tercero	3,965	6,310
Fondo empleados	5,827	5,781
Otros beneficios	1,798	4,465
Total	100,385	176,130

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

18. Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Pérdida antes de provisión impuesto a la renta	(875,307)	(398,595)
Más (Menos):		
Gastos no deducibles	761,429	311,832
Amortización pérdidas tributarias de años anteriores	-	-
Pérdida gravable	<u>(113,878)</u>	<u>(86,763)</u>
Impuesto a la renta causado	(1) <u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado	(2) <u>95,673</u>	<u>87,892</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	<u>95,673</u>	<u>87,892</u>

(1) De conformidad con las disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% para el año 2018 y 22% para el año 2017 sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% y 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización, respectivamente.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% de ingresos gravados y 0,2 % de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Para el año 2018, la compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta de US\$ 95,673; sin embargo, el impuesto a la renta causado del año es de US\$ 0. Consecuentemente, la Compañía registró en resultados US\$ 95,673 equivalentes mayor valor entre el anticipo de impuestos a la renta y el impuesto a la renta causado.

El movimiento del activo por impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	626,889	601,722
Provisión cargada al gasto	(95,673)	(87,892)
Retenciones del año	<u>130,091</u>	<u>113,059</u>
Saldo al final del año (véase nota 16)	<u>661,307</u>	<u>626,889</u>

A la fecha de este informe las declaraciones del Impuesto a la Renta correspondientes al año del 2018 están abiertas a revisión por parte de las autoridades tributarias.

Aspectos tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Impuesto a la renta

Gastos Deducibles

- Se incluye la deducción adicional del 10% del gasto por la compra de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria y artesanos, que sean considerados microempresas.
- Se modifica el umbral para la bancarización, estableciendo que toda transacción superior a mil dólares debe realizarse por el sistema financiero.

Beneficios tributarios

- Se elimina el beneficio general de la reducción de diez puntos porcentuales de impuesto a la renta en caso de reinversión de utilidades, y se lo sustituye por un beneficio para exportadores habituales, sociedades que produzcan bienes con un componente nacional superior al 50% y a turismo receptivo siempre que mejoren la productividad e incrementen el empleo y destinen el monto reinvertido a adquisición de maquinarias o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas e insumos vegetales, y bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo (vía aumento de capital).
- Se modifica el beneficio de la reducción de la tarifa del impuesto a la renta en caso de reinversión de utilidades en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico, restringiéndolo exclusivamente para compañías productoras de bienes en las condiciones que fije el Reglamento.
- Se establece que la tarifa de impuesto a la renta que se garantizará mediante un contrato de inversión será la tarifa general de impuesto a la renta de sociedades para las empresas dedicadas a la minería metálica a gran escala, las industrias básicas y sociedades de otros sectores que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- De forma transitoria, se prevé que los contratos de inversión para la explotación de minería metálica a gran y mediana escala que se suscriban dentro del año siguiente a la entrada en vigencia de la Ley, establecerán una tarifa de Impuesto a la Renta para sociedades menos tres puntos porcentuales dentro de las cláusulas de estabilidad tributaria (22%).

Anticipo de impuesto a la renta

- Se establece que, para el cálculo del anticipo, las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales, en el rubro de costos y gastos, deben excluir los sueldos y salarios, la décimo tercer y décimo cuarta remuneración, y los aportes obligatorios al IESS.

- Se modifica levemente el mecanismo previsto para su devolución, estableciendo que además del caso en que el sujeto pasiva haya visto afectada significativamente su actividad económica y que el anticipo pagado supere el tipo impositivo efectivo (TIE) del segmento respectivo, el SRI podrá conceder la devolución total o parcial del anticipo conforme a lo que disponga el Reglamento, a los contribuyentes que lo soliciten, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo.
- Se establece que la devolución del anticipo solo podrá ser por un monto que no sea mayor a la diferencia resultante entre el anticipo y el impuesto causado, y se determina que la devolución procederá en casos debidamente justificados en que sectores, subsectores o segmentos de la economía, a nivel nacional o dentro de una determinada circunscripción territorial, hayan sufrido una disminución significativa de sus ingresos y utilidades, a petición fundamentada del Ministerio del ramo, con informe del Director General del Servicio de Rentas Internas y previo dictamen del ente rector de las finanzas públicas, por un solo ejercicio fiscal a la vez, y mediante la emisión del Decreto Ejecutivo correspondiente.
- Se establece que para el cálculo del anticipo, se podrá excluir de los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de impuesto a la renta y patrimonio, a los gastos por adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios (no solamente los destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica, y a los relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción para las nuevas inversiones).
- Se introduce una disposición que establece que el mero cambio de propiedad de activos productivos que ya se encuentran en funcionamiento, así como los créditos para adquirir estos activos, no implica inversión nueva para los efectos de la aplicación de la reforma al cálculo del anticipo antes indicada.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto al valor agregado

- Se establece la tarifa 0% de IVA para los servicios públicos de riego y drenaje.
- Se modifica las normas que rigen la devolución de IVA por transacciones con medios electrónicos.
- Se concede al SRI un plazo de 60 días para emitir una resolución de carácter general que regule el procedimiento, condiciones y requisitos necesarios para la aplicación del mecanismo automático de devolución del IVA a exportadores de bienes y sus proveedores directos.
- Se faculta al SRI a establecer excepciones o exclusiones a la retención de IVA que las empresas emisoras de tarjetas de crédito efectúan en los pagos a sus establecimientos afiliados, respecto de aquellas que no sobrepasen el monto de ventas anuales previsto para microempresas, en ventas individuales menores a 0.26 SBU, de conformidad con lo que establezca el Reglamento.

Impuesto a la salida de divisas

- Se elimina la exención de ISD cuando el beneficiario del pago se encuentre domiciliado o sea residente en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente, salvo que se cumplan los requisitos que deberá fijar el Comité de Política Tributaria en cuanto al plazo, condiciones, segmentos, actividad económica y estándares de transparencia.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

[Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$]

- Se introduce la posibilidad de que los exportadores habituales soliciten la devolución, sin intereses, de ISD pagado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital que consten en el listado del Comité de Política Tributaria, con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten, sobre la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Se introduce similar derecho a la devolución sobre las comisiones en servicios de turismo receptivo.
- Reforma específicas para ciertos sectores.
- Sobre los beneficios para Proyectos APP.
- Se prevé que la exención de Impuesto a la renta por dividendos o utilidades y las exenciones de ISD en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos APP, no serán aplicables en los casos en los que el receptor del pago esté domiciliado en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

Beneficios para micro y pequeñas empresas

- Se incluye una exención de impuesto a la renta por 3 años (IPD) para microempresas desde el primer año que se generen ingresos operacionales; y se incorpora una rebaja de 3 puntos porcentuales de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas y para exportadores habituales que mantengan o incrementen el empleo.
- Para establecer su base imponible de impuesto a la renta, se establece una deducción adicional consistente en una fracción básica gravada con tarifa 0% de las personas naturales.
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales previsto en la Ley para la Equidad Tributaria del Ecuador.
- Se prevé la declaratoria masiva de extinción de las obligaciones consolidadas del mismo contribuyente hasta por 1 SBU, siempre que se hayan cumplido los plazos de prescripción de la acción de cobro, háyase iniciado o no la acción coactiva.
- Se autoriza al Director General del SRI; y, de modo facultativo, prefectos provinciales y alcaldes y las máximas autoridades de la administración tributaria de excepción, para que den de baja títulos de crédito, liquidaciones, resoluciones, actas de determinación y demás documentos que sumados por cada contribuyente no superen el 50% de 1 SBU (US\$187,50).

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido considerados deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

- Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años.
- Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.
- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.
- Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

- Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exenciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".
- Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.
- Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos deducibles

- Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

- La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

- Se establece un impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.
- Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

- Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere a no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al valor agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

- Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.
- El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.
- Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la salida de divisas

- Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.
- Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.
- Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.
- Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

Precios de transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$ 15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

19. Obligaciones por beneficios definidos

Un detalle y movimiento de las obligaciones por beneficios empleados a largo plazo y post - empleo es como sigue:

	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2016	131,963	51,401	183,364
Costo neto del período	27,341	9,730	37,071
Reverso por trabajadores salidos	(7,072)	(3,206)	(10,278)
Pérdida (ganancia) actuarial	(3,014)	(574)	(3,588)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	149,218	57,351	206,569
Costo neto del período	75,774	5,308	81,082
Reverso por trabajadores salidos	(30,734)	(26,191)	(56,925)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	194,258	36,468	230,726

Un resumen de los importes expuestos en el estado de resultados integral es como sigue:

	Año terminado al 31 de diciembre del 2018		
	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Costo del servicio corriente	67,877	3,852	71,729
Costo financiero	7,897	1,456	9,353
Total	75,774	5,308	81,082
	Año terminado al 31 de diciembre del 2017		
	Jubilación Patronal	Bonificación por desahucio	Total
Costo del servicio corriente	21,294	7,406	28,700
Costo financiero	6,047	2,324	8,371
Total	27,341	9,730	37,071

Jubilación patronal

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los empleadores que por veinte años o más hubieren presentado sus servicios en forma 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.

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.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2018 y 2017 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados correspondientes, con base en el enfoque de la banda de fluctuación.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Cada año se realiza un estudio de comparación entre Activos y Pasivos en el que se analizan las consecuencias de las políticas de inversión estratégica en términos de perfiles y de riesgo-rendimiento (las políticas de inversión y contribución se integran dentro de este estudio).

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales es como sigue:

	Año terminado al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Tasa de descuento	8.21%	8.34%
Tasa de incremento salarial	3.91%	3.97%
Tasa de rotación (promedio)	4.14%	3.54%

20. Patrimonio**i) Capital social**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social estaba constituido por US\$ 1,722,458 acciones con un valor nominal de 1 dólar cada una, totalmente pagadas.

ii) Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada 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.

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

iii) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera

De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre de 2011, el saldo acreedor por 536,161 proveniente de los ajustes por adopción por primera vez de las NIIF, solo para ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

La Administración de la Compañía mediante Junta General de Accionistas celebrada el 15 de octubre del 2018, procede a absorber pérdidas correspondientes a los ejercicios económicos 2016 y 2017 por US\$ 625,189, contabilizado en la cuenta de Ajustes de adopción NIIF y aportes para aumentos de capital.

21. Ingresos por venta

Un resumen de los Ingresos por venta es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Venta de productos	17,676,911	22,005,679
Venta de servicios	221,358	254,733
Total	17,898,269	22,260,412

22. Otros ingresos

Un resumen de los otros ingresos es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Ganancia por valuación de propiedades (nota 11)	151,474	-
Bajas de cartera comercial y relacionada	706,628	-
Venta de activos fijos	207,807	-
Interés por mora	37,194	7,088
Utilidad en venta de activos fijo	17,049	5,357
Arrendamiento de inmuebles	5,700	4,200
Otros ingresos	118,596	270,809
Total	1,244,448	287,454

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

23. Gastos de logística

Un resumen de gastos de logística es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Sueldos y beneficios sociales	519,690	481,072
Deterioro Goodwill	60,948	-
Gasto provisión cuentas incobrables	126,841	-
Mantenimiento	112,677	143,462
Arriendo	93,476	90,526
Honorarios	75,804	78,137
Depreciación	73,070	68,698
Combustible y lubricante	62,819	87,068
Seguros y reaseguros	38,631	28,567
Servicios básicos	15,518	15,410
Otros	59,724	72,090
	<u>1,239,198</u>	<u>1,065,030</u>

24. Gastos de ventas

Un resumen de gastos de ventas es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Sueldos y beneficios sociales	605,019	514,761
Gasto provisión cuentas incobrables	509,905	63,823
Honorarios	88,098	136,358
Arriendo	39,722	36,303
Publicidad	16,191	46,282
Depreciación	16,079	16,405
Servicios básicos	15,099	15,595
Mantenimiento	5,180	5,331
Comisiones	4,375	10,926
Seguros y reaseguros	2,933	3,765
Combustible y lubricante	2,502	-
Otros	41,697	92,184
	<u>1,346,800</u>	<u>941,733</u>

UNIÓN FERRETERA S.A. UNIFER

Notas a los Estados Financieros Separados

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

25. Gastos de administración

Un resumen de gastos de administración es como sigue:

	Al 31 de diciembre de,	
	2018	2017
Sueldos y beneficios sociales	330,951	326,290
Honorarios	265,519	254,032
Mantenimiento	76,222	57,615
Amortizaciones	63,025	-
Arriendo	53,050	23,391
Impuestos y contribuciones	42,015	50,710
Emisión de obligaciones	31,877	31,877
Servicios básicos	27,223	28,278
Seguros y reaseguros	12,597	11,640
Gasto provisión cuentas incobrables	11,329	-
Depreciación	3,451	7,043
Combustible y lubricante	1,474	-
Otros	81,493	67,861
	<u>1,000,226</u>	<u>858,737</u>

26. Contingentes

Rectificación de las resoluciones adoptadas en el punto 10 de la Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas, celebrada el 9 de mayo del 2015 a las 10h00, con respecto al Aumento de Capital y reforma del artículo cinco del estatuto.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía registra en sus estados financieros un capital social suscrito por US\$1,722,458; sin embargo, los aportes efectuados en el año 2015 por US\$936,927 realizados a través de compensación de créditos por US\$412,265 y aporte en numerario por US\$524,661, los que no cumplieron las condiciones establecidas para efectuar aumento de capital conforme lo requiere la Ley de Compañías expedida por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador. A la fecha de este informe la Administración de la Compañía procederá a rectificar dicho aumento.

27. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Excepto por lo mencionado anteriormente, entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe 26 de abril de 2019 no se produjeron eventos adicionales, que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

28. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con autorización de la gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. La Gerencia considera que los estados financieros serán aprobados por los accionistas sin modificaciones.