

PREDIAL SAN MIGUEL S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. TRANSICIÓN A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

Los presentes Estados Financieros de la Compañía por el ejercicio económico terminado en el 31 de diciembre del 2017 son los primeros Estados Financieros preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas por el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

2.- BASE DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Declaración de Cumplimiento

Los Estados Financieros de la Compañía por el ejercicio económico terminado en el 31 de diciembre del 2017 son preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas por el Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en el ejercicio que se presenta.

2.2 Base de Medición

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del Principio del Costo Histórico.

2.3 Moneda Funcional y Presentación

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad No. 21 (NIC 21) “Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera” ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional.

En consecuencia, los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

2.4 Presentación y Clasificación

La preparación de estados financieros de acuerdo con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

1. POLITICAS DE CONTABILIDAD SIGNIFICATIVAS

Las políticas de contabilidad mencionadas más adelante han sido aplicadas al período presentado en estos estados financieros.

1.1. Clasificación de los Saldos Corrientes y No Corrientes

Los saldos de Activos y Pasivos presentados en el Estado de Situación Financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como Corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, que están dentro del ciclo normal de las operaciones de la Compañía; y, como No Corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

1.2. Instrumentos Financieros

1.2.1. Activos Financieros no Derivados

La Compañía reconoce inicialmente las Cuentas por Cobrar y los depósitos en la fecha en que se originan. Los otros activos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de negociación en la que la Compañía comienza a ser parte de las provisiones contractuales del documento.

La Compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo derivados del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la que se transfieren substancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera sólo cuando la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente. La Compañía tiene los siguientes activos financieros no derivados:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos del efectivo disponible en Caja y Bancos sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor razonable, usados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

Cuentas por Cobrar

Las partidas por cobrar son activos financieros con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo. Estos activos inicialmente se reconocen al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Las partidas por cobrar se componen de los Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar.

1.2.2. Pasivos Financieros no Derivados

Inicialmente, la Compañía reconoce los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan. Todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la cual la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del documento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando y sólo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

La Compañía tiene los siguientes pasivos financieros no derivados: Cuentas por Pagar Comerciales; Otras Cuentas y Gastos Acumulados por Pagar; y, Préstamos de Accionistas. Estos pasivos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

1.2.3. Capital - Acciones

Las acciones ordinarias y nominativas son clasificadas como Patrimonio. La utilidad por acción se determina dividiendo la utilidad atribuible a los accionistas de la sociedad entre el promedio ponderado de las acciones comunes en circulación en el periodo.

1.2.4. Instrumentos Financieros Derivados

Durante el período terminado el 31 de diciembre del año 2017, la Compañía no efectuó transacciones con instrumentos financieros derivados.

1.3. Inventarios

Durante el período terminado el 31 de diciembre del año 2017, la Compañía utilizó todos los Inventarios adquiridos para la construcción, siendo el valor neto de realización el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos de terminación y los gastos estimados para completar la venta.

1.4. Propiedad, Planta y Equipo

1.4.1. Reconocimiento y Medición

Las partidas de Propiedad, Planta y Equipo, son valorizadas al costo menos Depreciación Acumulada y pérdidas por deterioro.

1.4.2. Depreciación

La Depreciación de los elementos de las Propiedades, Planta y Equipo, se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo, u otro monto que se sustituye por el costo, menos su valor residual.

La Depreciación es reconocida en resultados con base en el Método de Línea Recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de las Propiedades, Planta y Equipo.

Los elementos de las Propiedades, Planta y Equipo, se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso.

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

1.5. Deterioro

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los Estados Financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (Cuentas por Cobrar comerciales y Otras Cuentas por Cobrar) a nivel específico.

La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva y sistemática de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada periodo y representa la mejor estimación de la Gerencia sobre las pérdidas en que podrían incurrirse por este concepto.

El valor en libros de activos no financieros de la Compañía, es revisado en la fecha del Estado de Situación Financiera para determinar si existe algún indicio de deterioro; los activos que no pueden ser probados individualmente son agrupados en el grupo más pequeño de activos que generan entradas de flujos de efectivo provenientes del uso continuo, los que son independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o unidades generadores de efectivo.

Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el Estado de Resultados Integrales; estas se reversan sólo en la medida que el valor en libros del activo no exceda al valor que habría sido determinado, neto de Depreciación o Amortización, si no hubiese sido reconocida una pérdida por deterioro.

1.6. Beneficios a Empleados

La obligación de la Compañía; relacionada con otros beneficios de empleados a largo plazo diferentes a planes de pensiones, está definida en el Código de Trabajo Ecuatoriano, el que establece que cuando la relación laboral termine, el empleador deberá pagar una indemnización o desahucio calculado con base en el número de años de servicio.

Cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual, se procede con el pago de las indemnizaciones por cese laboral registrándose como Gasto del ejercicio económico.

1.6.1. Provisiones y Contingencias

El monto de las obligaciones asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general razonablemente estimado, se reconocen como Pasivo en el Estado de Situación Financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados y es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación.

1.7. Reconocimiento de Ingresos Ordinarios y Gastos

Los Ingresos provenientes de la venta en el curso de las actividades ordinarias, son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada y el monto del Ingreso puede ser medido de manera fiable.

Los Gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un Gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

1.8. Impuesto a la Renta

El Gasto de Impuesto a la Renta está compuesto por el impuesto corriente. El Impuesto a la Renta corriente es reconocido en Resultados, excepto que se relacione a partidas reconocidas en Otros Resultados Integrales o directamente en el Patrimonio, en cuyo caso el monto de Impuesto relacionado es reconocido en Otros Resultados Integrales o en el Patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el Impuesto que se espera pagar sobre la Utilidad Gravable del año, utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

2. DETERMINACIÓN DE VALORES RAZONABLES

Las políticas contables requieren que se determinen los valores razonables de los Activos y Pasivos Financieros y No Financieros para propósitos de valoración y revelación. Se han determinado los valores razonables sobre la base de los criterios en las notas específicas de ese Activo o Pasivo y como sigue:

2.1. Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

El valor razonable de las Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del Estado de Situación Financiera. Este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los Estados Financieros anuales.

Los montos en libros de las cuentas por Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo.

2.2. Inventarios

El valor razonable de los inventarios adquiridos se determina sobre la base de venta, estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar la venta y el margen de utilidad basado en el esfuerzo.

2.3. Propiedades, Planta y Equipo

El valor razonable de las partidas son valorizadas al costo menos Depreciación Acumulada y Pérdidas por Deterioro.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO

La Administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de riesgo de la Compañía. El Gerente General es también quien preside la Junta General de Accionista y tiene amplio poder general y sin limitaciones para proporcionar guías y principios para la administración general de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de liquidez, el riesgo de mercado y el riesgo de crédito.

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos entiendan sus roles y obligaciones; se pueda administrar la liquidez y contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en

condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la imagen de la Compañía.

El riesgo de moneda no existe por cuanto la moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano, moneda funcional de la Compañía y de las transacciones que realiza, asegurando que el cien por ciento de la exposición a los cambios en las tasas de interés de las obligaciones financieras sea sobre una base de tasa de interés fija.

El riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad; los cambios en los precios de mercado por tasas de interés, afectan los Ingresos de la Compañía.

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales que se origina principalmente de las Cuentas por Cobrar Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

La Compañía mantiene Efectivo y Equivalentes de Efectivo por **US\$ 2.144,55** al 31 de diciembre del 2017. El efectivo y sus equivalentes, son mantenidos substancialmente con bancos e instituciones financieras que tienen calificaciones de riesgo independiente que denotan niveles de solvencia y respaldo adecuados; dicha calificación es “AAA” de acuerdo a las calificadoras de riesgo autorizadas en el Ecuador.

A la fecha, la Compañía presenta una cuenta bancaria destinada al flujo normal de sus operaciones; es decir, cancelación de obligaciones en general, la cual opera a nivel nacional y es de libre disposición.

CONCEPTO	2017
Bancos Locales	
Banco Internacional	8.540,02
Saldo al final del Año	US\$ 8.540,02

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

La Compañía mantiene el Alquiler de bienes inmuebles principalmente a personas jurídicas y naturales localizadas en las provincias del Guayas , principalmente en las ciudades Guayaquil , viéndose el riesgo de crédito afectado por las características individuales de los clientes. Aproximadamente un 85,66% de las ventas de la Compañía están concentradas en 4 clientes principales; la diferencia en clientes menores.

La Compañía ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente de manera individual antes de ofrecer las condiciones estándares de pago y entrega del bien, principalmente en lo que respecta a su solvencia; calificaciones externas cuando están disponibles; referencias bancarias y antigüedad.

La Compañía establece una provisión para deterioro de estos activos financieros, que representa su estimación de las posibles pérdidas puedan incurrir en relación con los deudores comerciales con base a una evaluación de los mismos; considera que los montos en mora por más de treinta días son recuperables de acuerdo al comportamiento de pago histórico y análisis del riesgo de los clientes.

6. PROVISIÓN PARA CUENTAS DE COBRO DUDOSO

La provisión para cuentas de cobro dudoso se incrementa con cargo a resultados; se disminuye por La recuperación de las cuentas por cobrar comerciales o castigos por considerárselas irre recuperables, siendo al 31 de diciembre del 2017 el siguiente el movimiento de la provisión:

CONCEPTO	2017
Saldo al inicio del Año	(0)
Provisión del Periodo	(352,00)
Reversión del Periodo	(0)
Saldo al final del Año	(US\$ 352,00)

7. IMPUESTO A LA RENTA

Conciliación del Gasto de Impuesto a la Renta Corriente y Por Pagar

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce en 10% si la Utilidad se reinvierten en la Compañía, a través de aumento en el Capital, Acciones o se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

Situación Fiscal

Las declaraciones del impuesto a la renta, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente presentadas por la Compañía por los años 2014 al 2016 están abiertas a revisión de las autoridades tributarias.

8. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

El detalle de Cuentas por Pagar Accionistas al 31 de diciembre del 2017 se mantiene desde el 2016; fue el siguiente:

CONCEPTO	2017
Préstamos Accionistas	61.223,31
Saldo al final del Año	US\$ 61.223,31

Corresponde a préstamos de los accionistas sin plazo ni vencimiento para operación y capital de trabajo. Esta cuenta no genera ningún tipo de interés.

9. PATRIMONIO

9.1. Capital Social

La Compañía ha emitido únicamente acciones ordinarias y nominativas con valor nominal de US\$1,00 cada una. El capital de la Compañía al 31 de diciembre del 2017, está conformado por 800 acciones, suscritas y pagadas, tal como se muestra a continuación:

DETALLE	No. Acciones	% Particip.	Valor US\$
Accionistas			
Carlos Humberto Yunez Cansing	75.000	30%	3.000,00
Maria Jose Yunez Cansing	125.000	50%	5.000,00
Juan Jose Yunez Nowak	50.000	20 %	2.000,00
TOTAL CAPITAL SOCIAL	250.000	100%	US\$10.000,00

9.2 Conciliación del Patrimonio.

	Al 31 de diciembre del 2017	Al 31 de diciembre del 2016
Capital Suscrito	10.000.00	10.000.00
Reserva Legal	2.639,27	1.938,18
Ganancias Acumuladas	27.721,45	32.639,97
Pérdidas Acumuladas	-	(7.814,17)
Reserva de Capital	43.137.14	43.137.14
Perdida del Ejercicio	-	-
Utilidad del Ejercicio	6.309,77	2.895,6
Total Patrimonio	89.807,63	82.796,78

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos, el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar, por lo menos, el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones. El monto mínimo de apropiación para reserva legal de la utilidad neta del año 2017 es de **US\$ 701,09**.

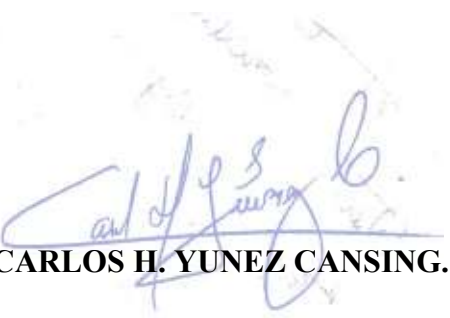
La Superintendencia de Compañías del Ecuador, mediante Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 566 del 28 de octubre del 2011, determinó que la reserva de capital generada hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, debe ser transferida al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta Reserva de Capital, saldo que sólo podrá 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.

10.- Eventos Subsecuentes.

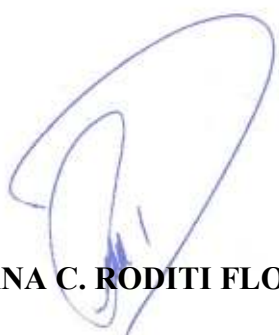
Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros (2 de abril del 2018) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo, sobre dichos Estados Financieros que no se han revelado en los mismos y que amerite mayor exposición.

11.- Aprobación de los Estados Financieros.

Los Estados Financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, que correspondan a los Estados Financieros bajo NIIF de la Compañía, han sido emitidos con la autorización de fecha de 2 abril del 2017 del Representante Legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.



CARLOS H. YUNEZ CANSING.
Representante Legal



DIANA C. RODITI FLORES
Contadora