

INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017

Junto con el Informe de los auditores independientes

INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.

Estados financieros separados al 31 de diciembre de 2017
Junto con el informe de los auditores independientes

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujo de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIF	Normas Internacionales de Información Financiera
INTI	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

A los Accionistas de **INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.**

Hemos auditado los estados financieros separados adjuntos de **INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), empresa en marcha y que comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales separados, de cambios en el patrimonio separado y de flujos de efectivo separados por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la gerencia sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros separados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la gerencia determine como necesario, para permitir la preparación de estados financieros que no contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros separados no contienen distorsiones importantes.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros separados contengan distorsiones importantes, debidas a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros separados, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros separados.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

Opinión

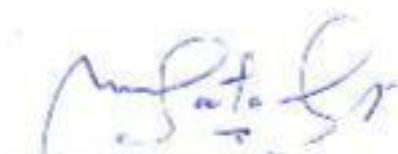
En nuestra opinión, los estados financieros separados mencionados en el párrafo primero presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.** al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Según se menciona en la Nota 3 (a), los estados financieros separados no consolidados adjuntos se emiten para cumplir con requerimientos legales locales y presentan la situación financiera, resultados de operación y flujos de efectivo de INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A. de manera individual.

De acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera la Compañía prepara estados financieros consolidados de INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A., subsidiarias y participada al 31 de diciembre de 2017 que se emiten por separado de estos estados financieros.

Este informe se presenta para uso exclusivo de la administración de INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A., y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.



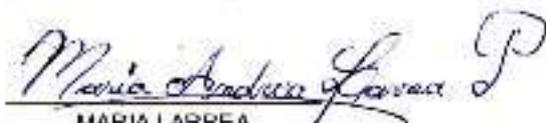
CPA DR. HUMBERTO LATORRE JIMENEZ
Auditor Externo
SC-RNAE-378

Quito, Ecuador
Abril de 2018

INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	NOTA	2017	2016
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	4	5.183	3.078
DEBITOS Y CUENTAS POR COBRAR	5	173.804	134.467
IMPUESTOS	6	5.345	1.313
Total Activos Corrientes		184.332	138.858
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	7	398.869	405.907
Total Activos NO Corrientes		398.869	405.907
TOTAL ACTIVOS		583.201	544.765,00
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
PROVEEDORES Y OTRAS CXP	8	18.820	117.282
IMPUESTOS POR PAGAR	9	494	578
BENEFICIOS EMPLEADOS CORTO PLAZO	10	15.494	10.493
OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO	11	857	14.316
Total Pasivos Corrientes		35.664	142.669
PASIVOS NO CORRIENTES:			
OTROS PASIVOS LARGO PLAZO	12	274.198	130.180
Total Pasivos NO Corrientes		274.198	130.180
Total Pasivos		309.862	272.849,00
PATRIMONIO			
CAPITAL SOCIAL PAGADO	13	250.800	250.800
RESULTADOS ACUMULADOS		21.116	19.031
RESULTADOS DEL EJERCICIO		1.422	2.085
Total Patrimonio		273.339	271.916
TOTAL PASIVOS + PATRIMONIO		583.201	544.765

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



MARIA LARREA
 Representante Legal



GUERRERO
 VILLACRES IRMA
 Contador General

INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>NOTA</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
VENTAS	14		
VENTAS DE BIENES		50.400	146.900,00
Subtotal		<u>50.400</u>	<u>146.900</u>
COSTOS DE VENTAS	15		
COSTO DE VENTAS		-	95.500
Subtotal		<u>-</u>	<u>95.500</u>
UTILIDAD BRUTA		50.400	51.400
GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		48.941	49.184
GASTOS DE OPERACION	16	<u>48.941</u>	<u>49.184</u>
RESULTADO DE OPERACION		1.459	2.216
GASTOS FINANCIEROS		37	60
GASTOS INTERESSES Y OTROS	17	-	70
UTILIDAD NETA		1.422	2.085

Maria Arubca Larrea P
 MÀRIA LARREA
 Representante Legal

Guerrero
 GUERRERO
 VILLACRES IRMA.
 Contador General

INMOSSTEL INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Cuenta Social	Reservas de Capital	Reserva Legal	Aportes Futuros Contributivos	O.R.T.			Resultados de Operación	Total
					Supervivencia Revaluación PPE	Resultados Acumulados Acumulados	Resultados Acumulados Acumulados		
Saldos al 31 de diciembre del 2016	250.800	-	-	-	-	19.031	2.085	271.916	
CAPITAL									
RESERVA LEGAL	-	-	-	-	-	-	-	-	
APORTES FUTURA CAPITALIZACION	-	-	-	-	-	-	-	-	
SUPERAVIT POR REVALUACION DE PPE	-	-	-	-	-	2.085	2.085	2.085	
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	-	-	-	-	-	-	-	-	
UTILIDADES EJERCICIOS ANTERIORES	-	-	-	-	-	-	-	-	
RESULTADO EJERCICIO 2016	-	-	-	-	-	-	(2.085)	(2.085)	
RESULTADO EJERCICIO 2017	-	-	-	-	-	-	1.422	1.422	
Saldos al 31 de diciembre del 2017	250.800	-	-	-	-	21.116	1.422	273.338	

Maria Aracelia Guerrero
MARIA LARREA
 Representante Legal

M. Guerrero
GUERRERO
VILLACRES IRMA
 Contador General

INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>2017</u>
Recibida de clientes	11.063
Pagado a proveedores y empleados	(159.978)
Intereses pagados	<u>(37)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>(148.951)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Compra de propiedades planta y equipo	7.038
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>6.924</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	1.990
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	<u>3.078</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del año	<u><u>5.068</u></u>
<u>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>	<u>2017</u>
Utilidad (pérdida) neta	1.422
Más cargos a resultados que no representen movimiento de efectivo:	
Depreciación de propiedades, planta y equipo	-
Cambios en activos y pasivos:	
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(39.337)
(Aumento) disminución en gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	(4.032)
Aumento (disminución) en cuentas por pagar	(98.462)
Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(8.542)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>(148.951)</u>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



MARIA LARREA
Representante Legal



GUERRERO
VILLACRES IRMA
Contador General

INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1- ENTIDAD REPORTANTE Y OBJETO SOCIAL.

En la ciudad de Quito de la República del Ecuador a veinte y uno de julio del año dos mil diez, ante mí Doctor Remigio Aguilar Notario Trigésimo Octavo del Cantón de Quito, comparecen: el Señor Fernando Paul Zea Velasco, de estado civil casado con la señora María Andrea Larrea Peñafiel pero disuelto de la sociedad conyugal conforme la partida de matrimonio marinada que se adjunta como habilitante por sus propios y personales derechos, y la señorita Mónica Pamela Zea Velasco de estado civil soltera, de nacionalidad ecuatoriana, mayores de edad, domiciliados en la ciudad de Ambato, acuden al registro de las escrituras públicas, de constitución jurídica de la COMPAÑÍA INMOSTEEL INMOBILIARIA SOCIEDAD ANONIMA.

Objeto Social.- podrá dedicarse esencialmente a lo siguiente:

Prestar los servicios propios e inherentes a la de una inmobiliaria así la sociedad desarrollara gestiones de compra, venta, intermediación, consignación, promoción, administración de bienes inmuebles.

NOTA 2- BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los presentes estados financieros separados han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía. Los estados financieros separados se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para los periodos que se inician en o después del 1 de enero de 2016, según se describe a continuación:

- Beneficios a los empleados - Planes de beneficios definidos: Aportaciones de empleados - Modificaciones a la NIC 19
- Pagos basados en acciones - Definición de la condición de irrevocabilidad - Modificaciones a la NIIF 2
- Segmentos Combinaciones de negocios - Contabilización de una contraprestación contingente - Modificaciones a la NIIF 3

- de operación - Agregación de segmentos de operación. Conciliación del total de activos de los segmentos y el total de activos de la entidad - Modificaciones a la NIIF 8
- Propiedades, planta y equipo y Activos Intangibles (Método de revaluación: revaluación proporcional de la depreciación - amortización acumulada) - Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38
- Información a revelar sobre partes relacionadas - Personal gerencial clave - Modificaciones a la NIIF 24
- Combinaciones de negocios - Formación de acuerdos conjuntos - Modificaciones a la NIIF 3
- Medición del valor razonable - Aplicación a activos y pasivos financieros con posiciones compensadas - Modificaciones a la NIIF 13
- Propiedades de inversión - Interrelación con la NIIF 3 Combinaciones de negocios - Modificaciones a la NIC 40

Debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados de operación; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros separados comparativos de la Compañía.

2.1 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
NIIF 14 Cuentas de diferimientos de actividades reguladas	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 11 Acuerdos conjuntos - Contabilización de Adquisiciones de Participaciones en Operaciones Conjuntas	1 de enero de 2016
Enmienda a las NIC 16 y NIC 38 Propiedades, planta y equipo y Activos intangibles - Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 16 y la NIC 41 Propiedades, planta y equipo y Agricultura: Plantas productoras	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 27 Estados financieros separados - Método de la participación	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 10 y NIC 28: Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o joint venture	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 5: Activos mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas no corrientes	1 de enero de 2016

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a la NIIF 7: Instrumentos Financieros – Revelaciones: Contratos de mantenimiento, aplicabilidad de las enmiendas de la NIIF 7 a estados financieros condensados interinos	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 19: Beneficios a empleados	1 de enero de 2016
Enmienda la NIC 34: Reporte financiero interino	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIC 1: Iniciativa de revelación	1 de enero de 2016
Enmienda a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 Entidades de inversión: Aplicando la excepción de consolidación	1 de enero de 2016
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2017
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018

La Administración de la Compañía ha revisado las normas vigentes desde el 1 de enero del 2015, que de acuerdo a su naturaleza, no han generado un impacto significativo en los presentes estados financieros. Adicionalmente, se encuentra en proceso de evaluación, los impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2016; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

Las enmiendas que el IASB considera como necesarias pero no urgentes, son las que se detallan a continuación:

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2010-2012: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) “NIIF 2 - Pago basados en acciones”, donde se modifican definiciones; ii) “NIIF 3 - Combinaciones de negocios”, donde se modifica la medición de la contraprestación contingente en una combinación de negocios; iii) “NIIF 8 - Segmentos operativos”, donde se modifican las agregaciones de segmentos y la reconciliación del total de activos de los segmentos con los activos totales de la entidad; iv) “NIIF 13 - Valor razonable”, donde clarifica el tratamiento de las cuentas por cobrar y pagar a corto plazo sin ningún tipo de interés establecido; v) “NIC 16 - Propiedades, planta y equipos” y NIC 38 - Activos intangibles, aclara sobre el método de revaluación, en relación al ajuste proporcional de la depreciación acumulada; vi) “NIC 24 - Información a revelar sobre partes relacionadas”, donde clarifica que una compañía que preste servicios de gestión o dirección, es una parte relacionada.

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2011-2013: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de julio del 2014. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) “NIIF 1 - Adopción por primera vez de las NIIF”, donde se clarifica la adopción anticipada de las NIIF; ii) “NIIF 3 - Combinaciones de negocios”, donde se aclara el alcance de la norma en referencia a los negocios conjuntos; iii) “NIIF 13 - Valor razonable”, donde se modifica el alcance de la excepción de

valoración de portafolios”; y, iv) “NIC 40 - Propiedades de inversión”, donde aclara que la NIC 40 y la NIIF 13 no son excluyentes.

Mejoras anuales a las NIIF ciclo 2012-2015: Los cambios son obligatorios para el periodo iniciado del 1 de enero del 2016. Las mejoras incluyen enmiendas a la: i) “NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones descontinuadas”, donde se aclara los procedimientos sobre los cambios en los métodos de eliminación de planes de venta y distribución; ii) “NIIF 7 – “Instrumentos financieros: Revelaciones”, donde se modifica para determinar si los contratos de servicios sobre activos financieros implican continuidad, y sobre la divulgación adicional requerida sobre los estados financiero interinos; iii) “NIC 19 – Beneficios a los empleados”, donde se aclara que al determinar la tasa de descuento para las obligaciones post-empleo, lo importante es la moneda de los pasivos y no el país donde se generan”; y, iv) “NIC 34 – Información financiera interina”, donde aclara sobre la revelación de información financiera en otras partes del informe intermedio.

La Administración de la Compañía ha revisado las enmiendas que están vigentes desde el 1 de julio del 2014 y las que estarán a partir del 1 de enero del 2016, las cuales de acuerdo a su naturaleza, no han generado ni generarán un impacto significativo en los presentes estados financieros.

2.2 Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

NOTA 3- PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros separados son las siguientes:

a) Estados financieros separados –

Los estados financieros separados no consolidados de INMOSTEEL INMOBILIARIA S.A., se emiten para cumplir con requerimientos legales locales, de acuerdo a lo establecido en la Norma de Contabilidad Internacional (NIC) 27 “Estados Financieros Consolidados y Separados”.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo que se presentan en el estado de situación financiera, representan caja y depósitos en cuentas bancarias locales con vencimiento de tres meses o menos, de gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo sujetos a riesgos no significativos de cambios en su valor.

c) Instrumentos financieros -

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se clasifican al momento del reconocimiento inicial como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, activos financieros disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

Medición Posterior

i) Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar, corresponden a aquellos activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición, y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce en el estado de resultados como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros en el caso de los préstamos y como costos de ventas u otros gastos operativos en el caso de las cuentas por cobrar.

La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, cuentas por cobrar.

ii) Inversiones mantenidas hasta el vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de

mantenerlos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

Baja de activos financieros-

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- Hayan expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se hayan transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya asumido una obligación de pagar a un tercero la totalidad de esos flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia, y;
- Se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo; o no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control sobre el mismo.

Cuando se han transferido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo generados por el activo, o se haya celebrado un acuerdo de transferencia, la Compañía evalúa si ha retenido, y en qué medida, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo. Cuando la Compañía no ha transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni tampoco ha transferido el control del mismo.

Deterioro del valor de los activos financieros registrados al costo amortizado-

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un deterioro del valor existe si uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo (el evento que causa la pérdida) tienen impacto negativo sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o del grupo de activos financieros, y ese impacto negativo puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, tales como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado, netos de los costos de transacción directamente atribuibles.

Medición posterior-

1) Préstamos y cuentas por pagar

Después del reconocimiento inicial, las deudas y préstamos que devengan interés se miden posteriormente por su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en los resultados cuando los pasivos se dan de baja, como así también a través del proceso de amortización aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que sean una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costos financieros en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros-

Un pasivo financiero se da de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato se haya pagado o cancelado, o haya vencido.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integrales.

Compensación de instrumentos financieros-

Los activos financieros y los pasivos financieros son objeto de compensación de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, (i) si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos; y (ii) si existe la intención de

liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Valor razonable de los instrumentos financieros-

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros separados son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrita a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 - Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 - Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros separados sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. Asimismo, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

d) Inventarios-

La estimación de inventario de lento movimiento y obsoleto es realizada como resultado de un estudio efectuado por la administración que considera un análisis individual y del valor de uso de cada partida. La provisión para obsolescencia se carga a los resultados integrales del año.

e) Propiedad, planta, equipo, mobiliario y vehículos

La propiedad, planta, equipo, y vehículos se encuentran valorados al costo, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

La propiedad, planta, equipo, y vehículos excepto terrenos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso en este caso método en línea recta.

Los métodos y periodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva.

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

	Años
Edificios	20
Maquinaria y Equipo (*)	10
Muebles y Enseres	10
Equipo de Oficina	10
Equipo de Computación	3
Equipo de seguridad	10
Vehículos	5

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra con cargo o abono a los resultados integrales según corresponda. No se identificaron indicadores de deterioro, a la fecha del estado financiero.

f) Costos financieros –

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición y venta de vehículos, que necesariamente requiere un período sustancial de tiempo para estar listo para su uso o venta, se capitaliza como parte del costo de los respectivos bienes. Todos los demás costos por intereses se registran como gastos en el período en que se incurren, los costos financieros corresponden a intereses y otros costos en los que incurre la entidad, relacionados con los préstamos obtenidos.

g) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, o cuando las pruebas anuales de deterioro del activo se requieren, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo o de la unidad generadora de efectivo es el mayor entre su valor razonable menos los costos para la venta y su valor en uso. El importe recuperable es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios de tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado de propiedad, planta, equipo, mobiliario, vehículos y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

h) Pasivos, provisiones y pasivos contingentes-

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se puede estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Los activos contingentes no se registran en los estados financieros separados, pero se revelan en notas cuando su grado de contingencia es probable.

i) Beneficios a empleados-

Corto plazo:

Beneficios de corto plazo establecidos en la Ley incluyen: las vacaciones anuales, décimo tercer sueldo o bono navideño, décimo cuarto sueldo o bono escolar y el fondo de reserva. Se registran como pasivos corrientes y son medidos al valor sin descontar que la Compañía espera pagar por estos conceptos. Adicionalmente la Legislación ecuatoriana establece una participación del 15% para los trabajadores en las utilidades líquidas de la Empresa, calculada antes del impuesto sobre la renta. Este beneficio se paga en abril del año siguiente.

Largo plazo:

La Compañía provee beneficios post-empleo de acuerdo con la legislación laboral. La jubilación a cargo del patrono y los beneficios por desahucio constituyen planes de beneficios definidos obligatorios por la Ley. En ellos, la Compañía asume la obligación de entregar un determinado monto de beneficios en las condiciones establecidas por la normativa al finalizar la relación laboral. No existen otros planes de beneficios obligatorios, contractuales o voluntarios sean de contribuciones definidas o de beneficios definidos.

El Código del Trabajo de la República del Ecuador establece la obligación por parte de los empleadores de conceder el beneficio de jubilación patronal a todos aquellos empleados que lo soliciten y que hayan cumplido 25 años en una misma empresa. La Compañía establece provisiones para este beneficio con base a estudios actuariales realizados por un especialista independiente, debidamente calificado. No se mantiene ningún fondo separado para financiar el plan o activos segregados, para cumplir la obligación. La propia Compañía asume el riesgo de asegurar la cancelación del beneficio con la rentabilidad de sus recursos propios.

Adicionalmente, el Código del Trabajo establece que en aquellos casos en que la relación laboral termine por desahucio ante el Ministerio de Relaciones Laborales, por parte del trabajador o del empleador, éste deberá reconocer al trabajador una indemnización equivalente al 25% de su último salario multiplicado por el número de años de servicio. El costo de este beneficio a cargo de la Compañía para los empleados actuales es contabilizado mediante la constitución de una provisión con cargo a los resultados del ejercicio. El monto es determinado en base a un estudio actuarial practicado por un profesional independiente debidamente calificado.

Los pasivos para la Jubilación Patronal y el Desahucio son reconocidos en el estado de posición financiera con los valores actuales de las obligaciones por beneficios definidos a la fecha de reporte, usando el método de unidad de crédito proyectada. Este método toma en cuenta no solo los beneficios conocidos a la fecha de reporte sino los incrementos esperados en los beneficios con la estimación de los factores relevantes que los influyen. La tasa de descuento está basada en las tasas de mercado de bonos de alta calidad, con bajo riesgo, cuyo plazo es consistente con los términos de la obligación.

D) Impuestos-

Impuesto a la renta corriente

Los activos y pasivos por el impuesto a la renta corriente del periodo corriente se miden por los importes que se espera recuperar o pagar de o a la autoridad fiscal. Las tasas impositivas y la normativa fiscal utilizadas para computar dichos importes son aquellas que estén aprobadas a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. La gerencia evalúa en forma periódica las posiciones tomadas en las declaraciones de impuestos con respecto a las situaciones en las que

las normas fiscales aplicables se encuentran sujetas a interpretación, y constituye provisiones cuando fuera apropiado.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a las renta diferido se reconoce utilizando el método del balance sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuesto diferido se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros de los activos por impuesto diferido se revisa en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reduce en la medida en que ya no sea probable la existencia de suficiente ganancia imponible futura para permitir que esos activos por impuesto diferido sean utilizados total o parcialmente.

Los activos por impuesto diferido no reconocidos se reevalúan en cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa y se reconocen en la medida en que se torne probable la existencia de ganancias imponibles futuras que permitan recuperar dichos activos por impuesto diferido no reconocidos con anterioridad.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto sobre la renta vigentes a la fecha que se estima que las diferencias temporarias se revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigentes establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas, que para los años 2017 y 2016 es del 22%.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos y pasivos por el impuesto a las ganancias corriente y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta a impuestos y la misma jurisdicción fiscal. El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

k) Reconocimiento de ingresos-

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

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes y en los servicios a la recepción del trabajo por parte del cliente. Los ingresos de la Compañía corresponden principalmente a la fabricación de medicamentos y cosméticos naturales y de síntesis, y demás fabricación, producción, comercialización, importación, exportación y distribución de productos médicos y farmacéuticos.

Las ventas son reconocidas netas de devoluciones y descuentos, cuando se ha entregado el bien y se han transferido los derechos y beneficios inherentes.

D) Reconocimiento de costos y gastos-

El costo de ventas, que corresponde al costo de producción de los productos que comercializa la Compañía, se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros separados de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan los montos de ingresos y gastos, activos y pasivos, y revelaciones relacionadas como así también la revelación de pasivos contingentes al cierre del período sobre el que se informa. En este sentido, la incertidumbre sobre tales supuestos y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes significativos a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

A continuación, se describen los supuestos clave relacionados con el futuro y otras fuentes clave de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del período sobre el que se informa, y que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y pasivos durante el próximo ejercicio. La Compañía ha basado sus supuestos y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los presentes estados financieros separados. Sin embargo, las circunstancias y los supuestos actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado y a circunstancias nuevas que puedan surgir más allá del control de la Compañía. Estos cambios se reflejan en los supuestos en el momento en el que ocurren.

- **Estimación para deudores comerciales:**

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

Luego de analizar la antigüedad, se hace un análisis individual de las partidas de cuentas por cobrar, en cuanto a las evidencias de recuperabilidad de las mismas. Los porcentajes de provisión fueron estimados por la Gerencia para cubrir el riesgo de incobrabilidad de cada clase de cartera. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

- **Estimación para inventarios al valor neto de realización:**

Los inventarios son medidos al menor valor del costo y el valor neto de realización. En la estimación de los valores de realización, la administración toma en cuenta la evidencia más confiable disponible al momento de la estimación. El negocio está sujeto a cambios en el mercado del acero, de los productos fabricados, y en la estrategia comercial de la compañía, que ocasionen que los precios de venta puedan cambiar. Adicionalmente las estimaciones de los gastos de venta variables se efectúan considerando estimados basados en información histórica de la relación de los gastos variables de venta en relación a las ventas.

- **Vida útil de propiedad, planta, equipo, mobiliario y vehículos:**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

- **Impuestos:**

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. La Compañía cuenta con asesoría profesional en materia tributaria al momento de tomar decisiones sobre asuntos tributarios. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas), en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

- **Beneficios a empleados a largo plazo:**

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de bonos emitidos por el gobierno de Estados Unidos de América.

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

- **Provisiones y contingencias:**

Los gastos relativos a provisiones de diverso tipo se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación asumida, legal o contractual como resultado de eventos pasados, con lo que es probable que un flujo de recursos deba ser usado para cancelar la obligación y el monto de la misma pueda ser estimado confiablemente, así como por contratos onerosos donde el flujo de fondos para cancelar las obligaciones puede ser estimado. Las provisiones no se reconocen para futuras pérdidas operacionales.

Las provisiones son medidas al valor presente de los desembolsos que se esperan sean requeridos para cancelar la obligación usando una tasa que refleje el valor de mercado del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo es reconocido como un gasto financiero. En los casos en que se considera la salida posible de los recursos económicos como consecuencia de las obligaciones presentes es improbable o remota, no se reconoce una provisión.

Los pasivos contingentes representan obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia será confirmada sólo por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros inciertos que no están enteramente bajo el control de la entidad y no son reconocidos porque no es probable que una salida de recursos que se requieren para liquidar la obligación. Además, el monto de la obligación no puede ser medido con suficiente fiabilidad.

NOTA 4 –EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 diciembre el saldo del disponible comprendía:

	Nota	31-dic-17	31-dic-16
CAJA		78	93
BANCOS	1	5.105	2.871
INVERSIONES FINANCIERAS TEMPORALES		-	114
EFECTIVO Y EQUIVALENTES		5.183	3.078

(1) La empresa mantiene movimientos en una sola cuenta bancaria misma que es detallada a continuación:

- Banco Pichincha Cuenta Corriente 2100093703

NOTA 5- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre los documentos y cuentas por cobrar comprendían lo siguiente:

	Notas	31-dic-17	31-dic-16
CLIENTES NO RELACIONADOS LOCALES	1	169.580	133.916
GARANTIAS		500	500
PAGOS ANTICIPADOS		3.724	51
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR		173.804	134.467

(1) La empresa registra los aumentos y las disminuciones derivados de la actividad económica principal, bajo crédito y documentación por cobrar por un valor de US \$ 169.580, en cuentas por cobrar clientes locales y exteriores, cuentas por cobrar empleados, cuentas por cobrar terceros.

NOTA – 6 IMPUESTOS

Al 31 de diciembre los Impuestos son:

	Notas	31-dic-17	31-dic-16
SALDO A FAVOR IMPUESTO A LA RENTA		1.313	1.313
ANTICIPO POR RETENCION RENTA RENTA		4.032	-
IMPUESTOS		5.345	1.313

NOTA – 7 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre propiedad planta y equipo son:

	Notas	31-dic-17	31-dic-16
CONSTRUCCIONES EN CURSO-OBRAS EN PROCESO		22.537	22.537
EDIFICIOS		391.512	391.512
MUEBLES Y ENSERES		8.272	1.750
MAQUINARIA		1.250	1.250
EQUIPOS DE OFICINA		1.490	1.490
P SubTotal (1)	1	425.060	418.539
DEPRECIACION ACUMULADA DEL COSTO		26.191	12.632
P SubTotal (2)	2	26.191	12.632
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		398.869	405.907

(1) Contempla las erogaciones por concepto de adquisición de propiedad planta y equipo, tanto nuevo como existente que permite la ejecución de las actividades propias de la institución. Incluye todos los activos fijos depreciables que tienen como propósito incrementar la capacidad. En el año auditado la empresa realizó incremento de Equipo Camionero y Vehículos.

(2) Se presenta el registro de las Depreciaciones Acumuladas por la pérdida de capacidad operacional de los bienes por el uso u otros factores naturales, teniendo en cuenta su vida útil estimada y el costo, que permiten la ejecución de la actividad propia de la empresa.

La estimación del valor que exprese el desgaste y deterioro de su activo fijo, se efectúa tomando en consideración su costo de adquisición o valor de revalúo, así como su vida estimada y el valor de desecho (valor residual), no se deprecian los terrenos.

NOTA – 8 PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre las cuentas a proveedores y otras cuentas por pagar son:

	Notas	31-dic-17	31-dic-16
PROVEEDORES NO RELACIONADOS	1	18.820	11.188
ACREEDORES PATRIMONIALES LOCALES		-	106.094
		<u>18.820</u>	<u>117.282</u>

(1) Las cuentas por pagar son las cantidades en deuda de una compañía a los acreedores por los servicios o bienes adquiridos. Si una tienda recibe bienes en adelanto sobre el pago, la compra se sitúa en el archivo de cuentas por pagar. Las cuentas por pagar pueden corresponder a mercancía, servicios.

NOTA 9- IMPUESTOS POR PAGAR

Los Impuestos por Pagar al 31 de diciembre del 2017 comprendían lo siguiente:

	Notas	31-dic-17	31-dic-16
IMPUESTO POR PAGAR	1	494	578
IMPUESTOS POR PAGAR		<u>494</u>	<u>578</u>

NOTA 10- BENEFICIOS EMPLEADOS CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre las obligaciones por beneficios empleados corto plazo son:

	Nota	31-dic-17	31-dic-16
ACREEDORES IFSS		281	281
ACREEDORES LABORALES		15.213	10.212
BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR	1	<u>15.494</u>	<u>10.493</u>

(1) Los beneficios sociales corresponden exactamente a aquellos derechos reconocidos a los trabajadores y que también son de carácter obligatorio, el periodo 2017 se presenta valores

adeudados por concepto de ACREEDORES IESS, que contempla los aportes personales y el aporte patronal y ACREEDORES LABORALES, que hace referencia a los sueldos por pagar.

NOTA 11- OTROS PASIVOS A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre otros pasivos a corto plazo son:

	Nota	31-dic-17	31-dic-16
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		336	13.795
BONIFICACION POR DESAHUCIO		521	521
OTROS PASIVOS C/P	1	857	14.316

(1) En cuanto al registro de la bonificación por desahucio, la empresa considera que el valor del año anterior es razonable para el presente año auditado.

NOTA 12- OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre otros pasivos a corto plazo son:

	Nota	31-dic-17	31-dic-16
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		180	-
PROVEEDORES RELACIONADOS		274.018	130.180
OTROS PASIVOS LARGO PLAZO		274.198	130.180

NOTA 13- PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre el patrimonio presenta los siguientes cambios:

	Nota	31-dic-17	31-dic-16
CAPITAL SOCIAL PAGADO	1	250.800	250.800
RESULTADOS ACUMULADOS		21.116	19.031
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO		1.422	2.085
PATRIMONIO		273.339	271.916

(1)El Capital Suscrito Pagado presenta un valor de US \$ 250.800 tal como sigue y consta en la Superintendencia de Compañías.

- Zea Velasco Fernando P.	US \$	250.560
- Larrea Peñafiel María Andrea	US \$	160
- Zea Velasco Mónica Pamela	US \$	80

NOTA 14- INGRESOS OPERACIONALES

Al 31 de diciembre los ingresos operacionales son las siguientes:

	Nota	31-dic-17	31-dic-16
VENTAS	1	50.400	146.900
TOTAL DE INGRESOS		50.400	146.900

(1) Los ingresos de operación provienen del desarrollo de la actividad comercial de la Compañía, prestar los servicios propios e inherentes a las de una inmobiliaria así la sociedad desarrollará gestiones de compra, venta, intermediación, consignación, promoción.

NOTA 15 -COSTO DE VENTAS

Al 31 de diciembre los ingresos operacionales son las siguientes:

	Nota	31-dic-17	31-dic-16
COSTO DE VENTAS		-	95.500
COSTO DE VENTAS	1	-	95.500

(1) El costo de ventas es decir los valores incurridos para el desarrollo de la actividad económica en el año u auditar presenta un valor de cero.

NOTA 16 -GASTOS DE OPERACIÓN

Al 31 de diciembre los gastos de operación son las siguientes:

	Nota	31-dic-17	31-dic-16
GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE VENTAS	1	48.941	49.184
GASTOS DE OPERACION		48.941	49.184

(1) Los Gastos de Operación, tuvieron un desembolso de US \$ 48.941, para el desarrollo de las actividades, esta cuenta se encuentra constituida por Gastos Administrativos y Gastos de Ventas.

NOTA 17- GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre los gastos financieros son los siguientes:

	Nota	31-dic-17	31-dic-16
GASTO FINANCIEROS		37	60
GASTOS INTERESES Y OTROS		-	70
GASTOS FINANCIEROS Y OTROS		37	131

NOTA 18- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros se actualizaron los ajustes para la declaración del impuesto a la renta, en opinión de la Administración estos eventos no generaron un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos y las obligaciones tributarias proveniente de este hecho serán canceladas conforme la normativa.

NOTA 19- CONTINGENCIAS

No hemos recibido respuesta a nuestro proceso de circularización por parte de clientes, proveedores y compañía de seguros.

NOTA 20- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.


MÁRIA LARREA
Representante Legal


GUERRERO
VILLACRES IRMA
Contador General