NEIVA S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE OPERACION
 AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017
 (Expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica)**

	2018	2017
<i>Utilidad Neta</i>	0.00	0.00
<i>Ajustes para conciliar utilidad (perdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</i>		
Impuesto a la Renta	0.00	0.00
Participación empleados	0.00	0.00
Depreciaciones	0.00	0.00
<i>Cambios en activos y pasivos de operación:</i>		
Cuentas por cobrar	0.00	0.00
Activos por impuestos	0.00	0.00
Existencias	0.00	0.00
Otros activos	0.00	0.00
Cuentas por pagar	0.00	0.00
Total ajustes	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u><u>0.00</u></u>	<u><u>0.00</u></u>

Ver notas explicativas a los Estados Financieros

NEIVA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 y 2017****1. INFORMACION GENERAL Y OPERACIONES**

NEIVA S.A.- La compañía fue constituida el 24 de septiembre de 1991, mediante escritura pública e inscrita en el Registro mercantil en el 15 de octubre de 1991, en la ciudad de Guayaquil, su principal actividad es la de compra, venta, administración, permuta, agenciamiento, explotación y anticresis de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

La **Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador** oficializaron la aplicación de las NIIF Completas y para Pymes, siendo su periodo de aplicación legal a partir del año 2010 al 2012, mediante resoluciones estableció las condiciones para calificar a las compañías que deben aplicar NIIF Completas o Pymes:

<i>Aplican NIIF Pymes</i> , las compañías que tengan:	<i>Aplican NIIF Completas</i>
<ul style="list-style-type: none"> • Activos totales inferiores a US\$. 4,000,000 • Registren un valor de ventas brutas anuales inferiores US\$. 5,000,000 • Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). 	Todas las compañías que no cumplan una de las tres condiciones referidas para aplicar NIIF para Pymes.

Se considerará como base los estados financieros del ejercicio económico anterior al periodo de transición.

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con **Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para Pymes (IFRS en sus siglas en Inglés)**, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés).

Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía, los estados financieros del año 2018 fueron aprobados por la junta general de accionistas en abril 22 del 2019. Los estados financieros del año 2017 fueron aprobados por la junta de socios en abril 13 de 2018.

Base de preparación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

Las principales políticas utilizadas se resumen a continuación:

Moneda funcional.- Los estados financieros adjuntos son presentados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del año 2000, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2. **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS (Continuación)**

Efectivo.- La compañía considera efectivo a caja y bancos, en los años 2018 y 2017 no dispone de cuenta bancaria.

Propiedades y equipos, neto.- Están registrados al costo de adquisición menos depreciaciones, corresponden a terreno y bien inmueble depreciado parcialmente. La compañía ha considerado aplicar el 26.35% de valor residual del bien que asciende a US\$. 4,637.50.

Otros activos no corrientes.- Corresponden a otros activos por cobrar a accionistas, que no generan intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

Otras reservas.- Corresponden a valores registrados por reservas monetarias.

Resultados acumuladas.- La compañía no registra utilidad o pérdida acumuladas.

Uso de estimaciones.- La preparación de estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la evaluación de activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Gerencia debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. **PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están conformados por inmueble registrado al costo por US\$. 17,603.73 menos depreciación por US\$. 12,966.23, y terreno por US\$. 1,775.32.

4. **PATRIMONIO**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, están conformados como sigue:

Capital Social.- Al 31 de diciembre del año 2018 y 2017, está constituido por 50.000 ordinarias y nominativas de US\$. 0.04 por acción, pertenecientes a Luis Fernando Coronel Coronel con participación accionaria del 50%, María Cristina Coronel Ceballos con participación accionaria del 45% y Manuela del Rosario Verdaguer Rodríguez con participación accionaria del 5%, los accionistas son de nacionalidad ecuatoriana.

5. **PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Gerencia preparó la conciliación tributaria, y el impuesto determinado es el siguiente:

	US\$	
	2018	2017
Utilidad antes de participación e impuestos	0.00	0.00
(-) Participación de Trabajadores	0.00	0.00
Subtotales - pasan:	0.00	0.00

5. **PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

	US\$	
	2018	2017
Subtotales - vienen:	0.00	0.00
<u>Partidas permanentes</u>		
(+) Gastos no deducibles	0.00	0.00
Base imponible para Impuesto a la renta	0.00	0.00
Impuesto a la renta causado 25% en el año 2018 y 22% en el año 2017	0.00	0.00
 <u>Determinación del pago mínimo del impuesto a la renta</u>		
- Impuesto a la renta causado	0.00	0.00
- Anticipo de impuesto a la renta año	0.00	0.00
Impuesto a pagar (mayor entre el Impuesto a la renta y el anticipo)	0.00	0.00

Las declaraciones del impuesto a la renta de los años 2016 al 2018, no han sido revisadas por las autoridades fiscales. La Gerencia de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

6. **LEY ORGANICA DE PREVENCION, DETECCION Y ERRADICACION DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS, OBLIGACIONES ANTE LA UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO Y ECONOMICO (UAFE)**

La Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y su Reglamento, establecen que las personas jurídicas dedicadas a las actividades de inmobiliaria y cualquier rama de actividad inmobiliaria deben presentar información sobre operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas. Adicionalmente la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-DSC-2018-0041 del 21 de diciembre del 2018, expidió las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismos y otros Delitos publicada en el Registro Oficial No. 396 de 28 de diciembre del 2018; esta resolución deroga la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0029 del 17 de julio del 2018, publicada en el Registro Oficial No. 319 de 4 de septiembre del 2018. En las mencionada Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismos y otros Delitos, establece procedimientos que deben de cumplir todas las compañías que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, entre esas las inmobiliarias, que establece los procedimientos de debida diligencia; Conozca a su cliente; Conozca a su empleado; Conozca a su mercado; Conozca a su Corresponsal; y; Conozca a su proveedor, como de reportar las operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII). El informe de la auditoría externa para la revisión Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismos y otros Delitos, se emite por separado y no es parte de la auditoria de los estados financieros auditados, según lo establece la mencionada norma.

7. **RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos han sido reclasificados al 31 de diciembre del 2018 y 2017, para propósitos de presentación de este informe de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financieras para Pymes.

8. **LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera.

La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales correcciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

9. **REVELACIONES DISPUESTAS POR LA SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS**

En cumplimiento a lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, efectuamos las siguientes revelaciones:

Eventos Posteriores.- Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 29 del 2019), no existe evento posterior que amerite ser mencionado.