

**PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

## **PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

### **ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

#### **CONTENIDO:**

Informe del Auditor Independiente

Estado de Posición Financiera

Estados del Resultado Integral

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

#### **Abreviaturas utilizadas:**

US\$ : Dólares de Estados Unidos de Norteamérica

NIIF : NORMAS INTERNACIONALES DE  
INFORMACIÓN FINANCIERA

NEC : Normas Ecuatorianas de Contabilidad

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los accionistas y Junta de Directores  
De Predial Ombu (Ombusa) S. A.:

### **1. Opinión**

He auditado los estados financieros adjuntos de la compañía PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A. los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017, y el Estado de Resultado Integral, Estado de Cambio en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A. al 31 de diciembre del 2017; así como sus resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes). Los estados financieros, a diciembre 31, 2016, no han sido auditados. Se adjuntan para fines comparativos.

### **2. Bases de la Opinión**

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad bajo estas normas se describe con más detalle en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

### **3. Asuntos Clave de auditoría**

Asuntos claves de la Auditoría son aquellos asuntos que, a mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones fueron abordadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de mi opinión al respecto, por lo que no representan una opinión por separado sobre estos asuntos.

### **4. Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados Financieros**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de auditoría, apliqué el juicio profesional y mantuve el escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de mi responsabilidad manifiesto:

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y apliqué procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evalué lo adecuado de las políticas aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de una compañía en funcionamiento y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluí sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como una Compañía en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy obligado a exponer en mi informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas que exprese una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una Compañía en funcionamiento.
- Evalué la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

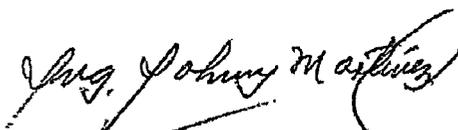
Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

#### **5. Responsabilidades de la Administración y los encargados de gobierno en relación con los Estados Financieros**

La Administración de PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A., es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.



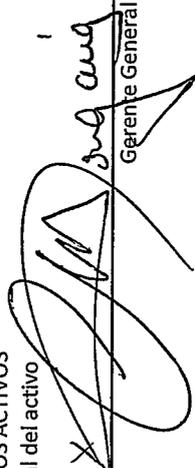
Ing.Com. Johnny Martínez R.  
SC.RNAE # 13  
Licencia Profesional # 3.202  
Febrero 23, 2018.

**PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

**ESTADOS DE POSICIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en U. S. dólares)

	Notas	Dic. 31, 2017	Dic. 31, 2016 (No auditado)	Notas	Dic. 31, 2017	Dic. 31, 2016 (No auditado)
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>						
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2 y 5	23,044	9,895	8		10,456
Total Activo Corriente		23,044	9,895	9	20,038	27,936
<b>PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO</b>	2 y 6	772,144	787,239	10		282,673
<b>PROPIEDADES DE INVERSION</b>	2 y 7	47,242	50,778	11 y 12	822,392	642,987
<b>OTROS ACTIVOS</b>			116,140			
Total del activo		842,430	964,052		842,430	964,052
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
Porción Corriente Pasivo a Largo Plazo				8		10,456
Otras Cuentas por Pagar				9	20,038	27,936
Total Pasivo Corriente					20,038	38,392
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>				10		282,673
<b>PATRIMONIO</b>				11 y 12	822,392	642,987
Total de pasivo y patrimonio		842,430	964,052		842,430	964,052

  
Gerente General

  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

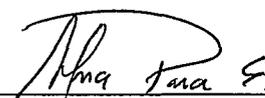
**PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u> (No auditados)
Ventas	2		
Alquiler de oficinas		138,000	138,000
Otras Rentas		19	54
Total Ventas		<u>138,019</u>	<u>138,054</u>
Gastos de Administración			
Honorarios		43,572	50,109
Mantenimiento y Reparaciones		7,172	2,323
Suministros y Materiales		5,313	2,308
Impuestos, contribuciones y otros		10,274	14,390
Agua, Energía y Luz			44
Depreciación Propiedad, Planta y Equipo		15,095	
Depreciación Propiedades de Inversión		3,536	
Otros Gastos Administrativos		1,990	19,332
Total Gastos Administrativos		<u>86,952</u>	<u>88,506</u>
Utilidad Operativa			49,548
Intereses y Gastos Bancarios			
		<u>11,631</u>	<u>3,465</u>
Utilidad Antes de Impuestos		<u>39,436</u>	<u>46,083</u>
Participación Trabajadores			
	15		6,912
Impuesto a la Renta		10,031	4,549
<b>UTILIDAD NETA</b>		<u>29,405</u>	<u>34,622</u>
Acciones en Circulación		5000	5,000
Utilidad (Pérdida) por Acción		\$5.88	\$6.92

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

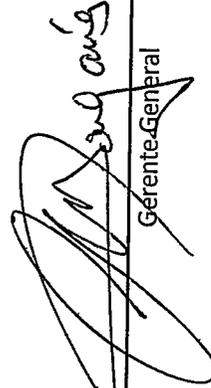


**PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en U. S. dólares)

	APORTES FUTURAS		Reserva Legal	Reserva Facultativa	Reserva para Eventualida- des	Resultados Años Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
	Capital Social	CAPITALIZACION ES						
Transferencias			2,500	233	229,148	371,484	34,622	642,987
Aportes Futuras Capitalizaciones		150,000	0			0	0	-
Apropiaciones					34,622		-34,622	150,000
Utilidad Ejercicio 2017							29,405	29,405
Saldo Diciembre 31, 2017	5,000	150,000	2,500	233	263,770	371,484	29,405	822,392

X   
Gerente General

  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

**PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

**PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en U. S. dólares)

	<u>2017</u>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Utilidad (Pérdida) neta	29,405
Ajuste para conciliar la utilidad neta al efectivo provisto por las operaciones:	
Depreciación Propiedad, Planta y Equipo	15,095
Depreciación Propiedades de Inversión	3,536
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Otras Cuentas por Pagar	(7,898)
Cuentas por pagar	-
Impuesto sobre la renta por pagar	-
<b>Efectivo Neto (utilizado) proveniente de actividades de operación</b>	<u>40,138</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	
Otros Activos	116,140
<b>Efectivo neto proveniente de Otros Activos</b>	<u>116,140</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTOS</b>	
Aporte para Futura Capitalización	150,000
Deuda a Largo Plazo	(293,129)
<b>Efectivo Neto utilizado en actividades de Financiamiento</b>	<u>(143,129)</u>
<b>Aumento (disminución) neto en caja y equivalentes de caja</b>	13,149
<b>Caja y equivalentes de caja a principio del año</b>	9,895
<b>Caja y equivalentes de caja a fines de año</b>	<u>23,044</u>

  
Gerente General

  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros

## **PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en dólares estadounidenses)**

#### **NOTA 1 - OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO**

La Compañía fue constituida en Guayaquil - Ecuador en Junio 30 de 1992 y tiene un plazo social hasta Junio 30 de 2027, y su actividad principal es dedicarse a la compra y beneficio de bienes inmuebles urbanos o rurales. Por su naturaleza civil no puede realizar actos mercantiles.

Como resultado de la recesión económica producida en los últimos años, debido principalmente al deterioro de la capacidad productiva de los sectores económicos del país, el Gobierno Ecuatoriano aprobó un proceso de dolarización de la economía fijando como moneda de curso legal en el país el dólar de los Estados Unidos de América. Consecuentemente, a partir del 1 de abril del 2000, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. Dólares.

#### **NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Los estados financieros individuales se han elaborado de acuerdo a los requerimientos de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación**

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 constituyeron los primeros estados financieros preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

Los estados financieros de la Compañía emitidos hasta el 31 de diciembre del 2011 se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), los cuales fueron convertidos a NIIF para las PYMES (año de transición) para ser presentados en forma comparativa con los estados financieros al 31 de diciembre del 2012.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros.

##### **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

## **PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 hasta tres meses, menos sobregiros bancarios.

#### **2.4 Activos y pasivos financieros**

La Compañía clasifica sus activos financieros en 3 categorías: "activos y pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "activos y pasivos financieros a su costo amortizado" y "activos y pasivos financieros a su costo menos deterior de valor". Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011, y al 1 de enero del 2011, la Compañía sólo poseía activos y pasivos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar y pagar". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros, la Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Las compras y ventas normales de activos y pasivos financieros se reconocen a la fecha de compra o liquidación, es decir, la fecha en la que el activo es adquirido o entregado por la Compañía.

#### **2.5 Cuentas y documentos por cobrar Clientes**

Las cuentas por cobrar son importes debidos por clientes por ventas de bienes y servicios realizados en el curso normal del negocio, por lo tanto son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Aquellas partidas con vencimiento menor a 12 meses se clasifican como activos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Los deudores comerciales, se deben contabilizar inicialmente a su valor razonable, reconociendo un resultado financiero por el período que media entre su reconocimiento y la valoración posterior, es decir a su costo amortizado. En el caso específico de los deudores comerciales, se optó por utilizar el valor nominal, teniendo en cuenta los cortos plazos de cobranza (menores a 90 días) que maneja la compañía.

Adicionalmente se realizan estimaciones sobre aquellas cuentas de cobro dudoso sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes al final de cada período. Las pérdidas por deterioro relativas a créditos dudosos se registran en el Estado de resultados integrales en el período que se producen.

## **PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### **2.6 Deterioro de activos**

##### **Deterioro de activos no financieros**

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos no corrientes. Si existen indicadores, la Compañía estima el monto recuperable del activo deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos no corrientes significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

##### **Deterioro de activos financieros**

###### *Activos valuados a costo amortizado*

La Compañía evalúa al final de cada período si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros. Si existe deterioro de un activo financiero o grupo de activos financieros la pérdida por deterioro se reconoce solo si hay evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo (un "evento de pérdida") y que el evento de pérdida (o eventos) tiene un impacto sobre los flujos de efectivo estimados del activo financiero o grupo de activos financieros que puede ser estimado confiablemente.

El monto de la pérdida se mide como la diferencia entre el valor en libros de los activos y el valor presente de los futuros flujos de efectivo estimados descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero. El valor en libros del activo se reduce y el monto de la pérdida se reconoce en el estado de resultados integrales. Si, en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida por deterioro previamente reconocida.

La Administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos financieros significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

#### **2.7 Propiedades – Planta y Equipo**

Las Propiedades, planta y equipos de la compañía se componen de terrenos, edificios.

Las Propiedades, de Inversión se contabilizan por su coste histórico menos su correspondiente depreciación. El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición y construcción de los elementos.

## **PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los costes posteriores se incluyen en el importe en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos vayan a fluir a la Compañía y el coste del elemento pueda determinarse de forma fiable. El importe en libros de la parte sustituida se da de baja contablemente. El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Los terrenos no se amortizan. La amortización se calcula usando el método lineal de acuerdo a Sección 17 de las NIIF para las PYMES para asignar la diferencia entre el coste de los activos y sus valores residuales durante las vidas útiles estimadas, que se indican a continuación:

- Edificios 30 y 60 años

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan, y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance. La compañía ha determinado un valor residual del 10% sobre el costo revalorizado..

Cuando el importe en libros de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su importe en libros se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad, de Inversión se calculan comparando los ingresos obtenidos con el importe en libros y se reconocen en la cuenta de resultados dentro de "Otras (pérdidas)/ganancias – netas".

### **2.8 Propiedades de Inversión**

Comprenden oficinas de propiedad de la Sociedad, se mantienen para la obtención de beneficios a través de arrendamientos. Estas propiedades se reconocen inicialmente a su costo, ya sea de adquisición o construcción. El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen, por ejemplo, honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción. A su vez, forma parte también del costo de adquisición, los costos por desmantelamiento, retiro y/o rehabilitación del espacio físico donde se asienta el elemento de Propiedad de Inversión. Para su valoración posterior a la inicial se utiliza el modelo del costo, siendo su presentación neta de depreciaciones acumuladas (para aquellos elementos susceptibles de depreciar) y de pérdidas acumuladas por deterioro de valor. La cuota de depreciación anual se determina en función del método lineal basado en las vidas útiles técnicas estimadas de los elementos susceptibles de ser depreciados. La Sociedad ha definido no incorporar valores residuales para los elementos de Propiedades de Inversión. Lo anterior, debido, principalmente, a que no existe historia en recuperación de valores al finalizar las respectivas vidas útiles. No obstante ello, en cada cierre de ejercicio La Sociedad revisa las estimaciones incorporadas en la valorización de los elementos de Propiedades de Inversión.

## **PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### **2.9 Cuentas por pagar**

Las cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios reconocidos al valor nominal de las facturas relacionadas, que se aproxima a su costo amortizado. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes tienen vencimientos menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

#### **2.10 Costes por intereses**

Los costes por intereses generales y específicos se reconocen directamente en resultados integrales en el ejercicio en que se incurre en ellos.

#### **2.11 Impuesto a las ganancias**

El impuesto a las ganancias está conformado por las obligaciones legales por impuesto a la renta (impuesto a la renta corriente) y los impuestos diferidos. El impuesto a las ganancias es reconocido en el estado de resultados integrales, excepto cuando éste se relaciona con partidas registradas directamente en el patrimonio, en cuyo caso el efecto de impuesto se reconoce también en patrimonio.

##### *(a) Impuesto a la renta corriente*

El impuesto a la renta corriente se calcula sobre la renta gravable del año utilizando tasas impositivas promulgadas a la fecha del estado de situación financiera.

##### *(b) Impuesto a la renta diferido*

El impuesto a la renta diferido es aquel que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos y sus correspondientes bases tributarias. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a las tasas que estarán vigentes a la fecha en que los pasivos sean pagados y los activos sean realizados.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

## **PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### **2.12 Beneficios a empleados**

Debido a su estructura administrativa la Entidad Informante no está avocada a este tipo de gastos.

#### **2.13 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando (i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, (ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y (iii) el monto se ha estimado de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

No existen a la fecha de cierre de los estados financieros incertidumbres que deban reconocerse como provisiones.

#### **2.14 Reservas por valuación**

De acuerdo a la resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, se establece el destino que se dará a los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados por adopción primera vez de las NIIF para las PYMES, entre otras.

#### **2.15 Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias**

Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, netos de descuentos y devoluciones. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso se puede medir con fiabilidad, es probable que la entidad vaya a recibir un beneficio económico futuro, cuando se ha transferido todos los riesgos y beneficios de los productos de la compañía y cuando se alcancen determinadas condiciones para cada una de las actividades de la Compañía que se describen a continuación:

#### **2.16 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran bajo el criterio del devengado, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) en la Sección 2 de las NIIF para las PYMES "Conceptos y Principios Generales".

## **PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

### **NOTA 3 - ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Debido a su estructura financiera la Entidad Informante no tiene que enfrentar riesgo financiero.

##### *(a) Riesgos de mercado*

La Compañía no mantiene riesgos de mercado.

##### *(b) Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si bien debe controlarse nunca desaparece, esto dado por el no pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas. Sin embargo de acuerdo al modelo de negocio de la empresa para reducirlo contamos con diferentes controles, los cuales mencionamos a continuación:

- Revisión de clientes de acuerdo a las políticas de crédito (evaluación crediticia: capacidad de pago, garantías, carácter, etc.) y cobranzas (comités de cartera y técnicas de cobranzas) más efectivas, acordes a las ofrecidas por el mercado, y para cada tipo de cliente canal.
- Análisis mensual de indicadores de cartera que permitan aplicar un seguimiento evolutivo para la toma de decisiones adecuadas y soportadas.
- Mejoramiento continuo de los procesos inmersos en las políticas de crédito y de cobranzas (soporte tecnológico y herramientas disponibles).

##### *(c) Riesgo de liquidez*

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos.

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

#### **3.2 Administración del riesgo de capital**

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la empresa se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos.

## **PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita valorar por un mayor valor económico a la empresa.
- Partimos de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.

#### **3.3 Estimación de valor razonable**

Para fines de determinar el valor razonable de un activo o pasivo financiero puede aplicarse alguna de las siguientes jerarquías de medición:

- Precios de cotización (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos (nivel 1).
- Información distinta a precios de cotización incluidos en el nivel 1 que se pueda confirmar para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios), o indirectamente (que se deriven de precios) (nivel 2).
- Información sobre el valor presente de los flujos futuros (nivel 3).

Al 31 de diciembre del 2012 y del 2011 y al 1 de enero del 2011, la Compañía no poseía elementos a ser medidos a valor razonable.

#### **NOTA 4 - ESTIMACIONES Y APLICACION DE CRITERIO PERSONAL**

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes por definición muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso de forma prospectiva. Las principales estimaciones y sus supuestos se presentan a continuación:

##### *(a) 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 alguna decisión sobre asuntos tributarios. A pesar que la Administración considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes y conservadoras, podrían existir discrepancias con la administración tributaria en la interpretación de normas que requieran de ajustes por impuestos en el futuro.

##### *(b) Obligaciones por beneficios por retiros del personal*

Debido a su estructura organizativa, la Empresa no tiene personal administrativo.

## PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) **Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera Nuevas o Revisadas**

- **Normas e Interpretaciones que Afectan los Montos Proporcionados Durante el Presente Período y/o Períodos Anteriores** – La siguiente Norma fue adoptada por la Compañía, la que no originó un efecto significativo sobre los montos en los estados financieros:

<b>Norma</b>	<b>Efecto</b>
NIC 1 (revisión 2007) <i>Presentación de Estados Financieros</i>	Introdujo cambios en la terminología (incluyendo los nombres de los estados financieros) y cambios en el formato y contenido de los estados financieros.

- **Normas e Interpretaciones sin Efecto en los Estados Financieros** – A continuación se presentan las normas e interpretaciones que entraron en vigor pero que no fueron aplicables para la Compañía debido a la naturaleza de sus operaciones, pero que podrían tener efecto sobre futuras transacciones:

<b>Norma</b>	<b>Efecto</b>
NIIF 8	<i>Segmentos de operación</i>
Modificación NIIF 7	<i>Instrumentos Financieros: Información a Revelar</i>
Revisión NIC 23	<i>Costos de Préstamos</i>
Modificación NIIF 2	<i>Pagos Basados en Acciones</i>
Modificación NIC 38	<i>Activos Intangibles</i>
Modificación NIC 40	<i>Propiedades de Inversión</i>
Modificación NIC 20	<i>Contabilización de las Subvenciones del Gobierno e Información a Revelar sobre Ayuda Gubernamentales</i>
<b>Norma</b>	<b>Efecto</b>
CINIIF 15	<i>Contratos para la Construcción de Bienes Inmuebles</i>
Revisión NIIF 3	<i>Combinaciones de Negocios</i>
Revisión NIC 27	<i>Estados Financieros Consolidados y Separados</i>
Revisión NIC 28	<i>Inversiones en Asociadas</i>
CINIIF 17	<i>Distribución de Activos que no son Efectivo a Propietarios</i>
CINIIF 18	<i>Transferencia de Activos por parte de Clientes</i>

- **Normas e Interpretaciones Emitidas pero No Adoptadas Aún** – A continuación se indican las normas e interpretaciones que ya han sido emitidas pero aún no han sido adoptadas por la naturaleza de las operaciones de la Compañía:

<b>Norma</b>	<b>Efecto</b>
Modificación NIIF 5	<i>Activos no Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Descontinuadas</i>
Modificación NIC 7	<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>
Modificación NIC 17	<i>Arrendamientos</i>
Modificación NIIF 2	<i>Revelación de Partes Relacionadas</i>
Modificación NIC 24	<i>Prepagos a un Requerimiento de Fondeo Mínimo</i>

## PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Modificación 14	CINIIF	<i>Extinción de Instrumentos de Pasivo y Patrimonio</i>
Modificación 19	CINIIF	<i>Instrumentos Financieros</i>
Modificación NIC 32		<i>Clasificación de Derechos de Emisión</i>
Modificación NIC 39		<i>Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición</i>

### NOTA 5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Bancos	23,044	9,895
	<u>23,044</u>	<u>9,895</u>

Corresponde principalmente a valores depositados en entidades bancarias locales.

### NOTA 6 - PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Composición:

	31 de diciembre 2017	31 de diciembre 2016	Tasa anual de depreciación %
Terrenos		(No auditado)	
Costo y reavalúo	282,252	282,252	
Edificios		-	3.33% y 1.67%
Costo y reavalúo	610,971	610,971	
Subtotal Propiedad, Planta y Equipo	893,223	893,223	
Menos - depreciación acumulada	121,079	105,984	
Total Propiedad, Planta y Equipo	<u>772,144</u>	<u>787,239</u>	

Total

Movimiento:

	2017
Saldos al 1 de enero	787,239
Adiciones, netas	-
Retiros / Ventas	-
Depreciación del año	( 15,095)
Saldos al 31 de diciembre	<u>772,144</u>

## PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los avalúos realizados por peritos independientes al 31 de diciembre de 2017 reflejan el valor razonable de las propiedades de inversión. Las diferencias en el valor razonable determinado se registraron en la cuenta patrimonial de Resultados por Implementación NIIF.

### NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición:

	31 de diciembre <u>2017</u>	31 de diciembre <u>2016</u>	Tasa anual de <u>depreciación</u> %
Terrenos		(No auditados)	
Costo y reavalúo	5,101	5,101	
Edificios		-	3.33% y 1.67%
Costo y reavalúo	<u>63,359</u>	<u>63,359</u>	
Subtotal Propiedad, Planta y Equipo	68,460	68,460	
Menos - depreciación acumulada	<u>21,218</u>	<u>17,682</u>	
Total Propiedades de Inversión	<u><u>47,242</u></u>	<u><u>50,778</u></u>	

Total

Movimiento:

	<u>2017</u>
Saldos al 1 de enero	50,778
Adiciones, netas	-
Retiros / Ventas	-
Depreciación del año	<u>( 3,536)</u>
Saldos al 31 de diciembre	<u><u>47,242</u></u>

Los avalúos realizados por peritos independientes al 31 de diciembre de 2017 reflejan el valor razonable de las propiedades de inversión. Las diferencias en el valor razonable determinado se registraron en la cuenta patrimonial Resultados por Implementación NIIF.

**ESPACIO DEJADO EN BLANCO**

## PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### NOTA 8 - PORCIÓN CORRIENTE PASIVO LARGO PLAZO

Composición:

	31 de diciembre <u>2017</u>	31 de diciembre <u>2016</u> (No auditado)
Banco del Pacífico - Capital	-	10,456
Banco del Pacífico - Intereses	-	-
	<u>-</u>	<u>10,456</u>

Préstamo Hipotecario común origina tasa de interés de 11.2332% anual, con plazo a 3,600 días, dividendos mensuales.

#### NOTA 9 - OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	31 de diciembre <u>2017</u>	31 de diciembre <u>2016</u> (No auditados)
Con la Administración Tributaria	2,031	1,068
Dividendos por Pagar	17,457	17,457
Compañía Relacionada : Novometal	550	
Anticipo de Clientes		7,550
Otras		1,861
	<u>20,038</u>	<u>27,936</u>

#### NOTA 10 - PASIVO A LARGO PLAZO

	31 de diciembre <u>2017</u>	31 de diciembre <u>2016</u> (No auditados)
Banco del Pacífico - capital	-	176,989
Banco del Pacífico - intereses		116,140
Porción corriente		(10,456)
	<u>-</u>	<u>282,673</u>

Ver Nota 10

## **PREDIAL OMBU (OMBUSA) S. A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en dólares estadounidenses)

#### **NOTA 11 - CAPITAL SOCIAL**

El capital social autorizado consiste en 5.000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles con su valor nominal de \$1.00 cada una respectivamente.

#### **NOTA 12 - RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance al 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **NOTA 13 - EVENTO SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe (Febrero 23, 2018), no tiene eventos importantes que reportar.

#### **NOTA 14 - PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES**

Predial Ombu (Ombusa) S. A., no cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de diciembre del 2017.

#### **NOTA 15 - PROPIEDAD INTELECTUAL**

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la entidad, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con el que trabaja la entidad son de propiedad exclusiva de la compañía.

#### **NOTA 16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.

(117PREDIAL\_OMBU\_S\_A.doc)