

CONSTRUCTORA LEXCOORP S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE
2018 JUNTO CON EL INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES.**

CONSTRUCTORA LEXCOORP S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas

USD Dólares estadounidenses

NIA Normas Internacionales de Auditoría

NEC Normas Ecuatorianas de Contabilidad

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A la Administración de:
CONSTRUCTORA LEXCOORP S.A.**

Informe sobre los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA LEXCOORP S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables más significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los efectos de los asuntos indicados en los párrafos siguientes, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA LEXCOORP S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, el resultado integral de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamentos de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafos de énfasis

Como se menciona en la Nota 1, al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no generó operaciones, ya que a criterio de la Administración se encuentra en una etapa de evaluación de factibilidad de proyectos. La generación de flujos futuros dependerá de los resultados de la puesta en marcha de los proyectos que actualmente la Administración se encuentra evaluando.

Los estados financieros de **CONSTRUCTORA LEXCOORP S.A.**, al 31 de diciembre de 2017 no han sido auditados, ya que para el año 2017, la Compañía no tenía obligación de auditoría externa conforme la normativa emitida por la Superintendencia de Compañías y Seguros del Ecuador, por lo que sus cifras son presentadas únicamente para efectos comparativos.

Responsabilidad del Directorio y la Administración respecto de los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros para que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Dirección es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como Entidad en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que Dirección tenga intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte errores materiales cuando existan. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
- Obtenemos conocimientos del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de los Administradores, la base contable de entidad en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de una auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como entidad en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, estamos

obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una entidad en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que expresen la imagen fiel.
- Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Quito, 30 de abril de 2019

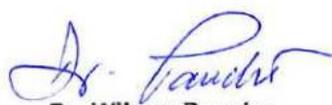
Auditores & Consulting Auditores

Registro en la
Superintendencia de
Compañías SC-RNAE-749

Ing. Rodrigo Cevallos
Socio.

CONSTRUCTORA LEXCOORP S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 Al 31 de diciembre de 2018
 Expresados en Dólares de E.U.A

	NOTAS	2018	2017
ACTIVO		-	-
Total Activo		-	-
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO		-	-
Total Pasivo		-	-
PATRIMONIO			
Capital	Nota 1	800	800
Resultados acumulados		- 800	- 800
Total Patrimonio		-	-
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		-	-


 Dr. Wilson Pancho
 Gerente General


 Ec. Wilson Correa
 Contadora General

Las notas explicativas anexas 1 a la 5 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA LEXCOORP S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
INGRESOS OPERACIONALES		-	-
GASTOS DE OPERACIÓN		-	-
Resultado del ejercicio		-	-


Dr. Wilson Pancho
Gerente General


Ec. Wilson Correa
Contadora General

Las notas explicativas anexas 1 a la 5 son parte integrante de los estados financieros

CONSTRUCTORA LEXCOORP S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Al 31 de diciembre de 2018
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital	Resultados Acumulados	Total
Saldo inicial al 1 de enero de 2017	800	-	800
Resultado integral del ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	-	800
Resultado integral del ejercicio	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre de 2018	800	-	800

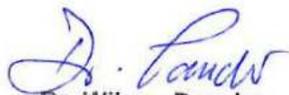

Dr. Wilson Pancho
Gerente General


Ec. Wilson Correa
Contadora General

Las notas explicativas anexas 1 a la 5 son parte integrante de los estados financieros

OCAVIP CIA. LTDA.
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
 Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>NOTAS</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujo en actividades de operación		-	-
Flujo en actividades de inversión		-	-
Flujo en actividades de financiamiento		-	-
Efectivo del período		-	-
Saldo de efectivo al inicio del período		-	-
Saldo de efectivo al final del período		-	-


 Dr. Wilson Pancho
 Gerente General


 Ec. Wilson Correa
 Contadora General

CONSTRUCTORA LEXCOORP S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS **POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

NOTA 1.- OPERACIONES

Es una compañía Anónima, constituida en el Ecuador el 20 de mayo de 2015, mediante expediente No 703093. Su objeto principal es la construcción, desarrollo, promoción y comercialización de proyectos inmobiliarios, para lo cual podrá negociar, adquirir, vender, permutar, arrendar, aportar, hipotecar, gravar, partir, subdividir y ceder toda clase de inmuebles.

La Compañía se encuentra ubicada en la ciudad de Quito, en la Avenida República del Salvador E9-10 y los Shyris,

al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no generó operaciones, ya que a criterio de la Administración se encuentra en una etapa de evaluación de factibilidad de proyectos. La generación de flujos futuros dependerá de los resultados de la puesta en marcha de los proyectos que actualmente la Administración se encuentra evaluando.

NOTA 2.- BASES DE PRESENTACIÓN

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Los estados financieros se muestran en dólares de los Estados Unidos de América que es la moneda corriente de uso legal en el Ecuador.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevos pronunciamientos y enmiendas a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no las ha adoptado con anticipación.

NOTA 3.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

a) Efectivo y equivalentes de efectivo. -

Corresponden al efectivo y las colocaciones a corto plazo que se presentan en el estado de situación financiera denominados como equivalentes al efectivo. Constituyen los depósitos a corto plazo con vencimiento de 3 meses o menos de gran liquidez y fácilmente convertibles en efectivo sujetos a riesgos no significativos de cambios en su valor.

b) Instrumentos financieros.-

Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros se clasifican como: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta, o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los activos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que no se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía registra activos financieros por préstamos y cuentas por cobrar. La Administración de la Compañía determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Medición posterior

Los préstamos y las cuentas por cobrar, son activos financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. La Compañía mantiene en esta categoría al efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar. 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. Las pérdidas que resulten de un deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costo financiero.

Baja en cuentas

Un activo financiero o, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares, se da de baja cuando:

- Han expirado los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo generados por el activo;
- Se han 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 han 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.

Las pérdidas por bajas de un activo financiero se reconocen en el estado de resultados del ejercicio.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al final de cada período 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. 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 la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Deterioro de activos financieros contabilizados al costo amortizado

Para los activos financieros contabilizados al costo amortizado, la Compañía primero evalúa si existe evidencia objetiva de deterioro del valor, de manera individual para los activos financieros que son individualmente significativos, o de manera colectiva para los activos financieros que no son individualmente significativos.

El importe en libros del activo se reduce a través del uso de una cuenta de provisión y el importe de la pérdida se reconoce en el estado de resultados. Los intereses ganados se siguen devengando sobre el importe en libros reducido del activo, utilizando la tasa de interés usada para descontar los flujos de efectivo futuros con el fin de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados.

Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar, según corresponda. La Compañía determina la clasificación de los pasivos financieros al momento del reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado.

A la fecha de los estados financieros, la Compañía registra pasivos financieros por préstamos y cuentas por pagar.

Medición posterior

La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas por pagar comerciales (acreedores comerciales) y otras cuentas por pagar, sobregiros en cuentas corrientes bancarias, deudas y préstamos que devengan intereses. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del 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 costo financiero en el estado de resultados.

Baja en cuentas

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.

c) Cuentas por cobrar comerciales.-

Las cuentas por cobrar comerciales son importes adeudados por clientes por la venta de servicios.

Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen al valor nominal que se aproxima a su valor razonable menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

d) Activos fijos.-

Se encuentran valorados al costo histórico, neto de depreciación acumulada y las posibles pérdidas por deterioro de su valor.

Los intereses y otros costos financieros incurridos y directamente atribuibles a la adquisición o instalación de los activos cualificados, se capitalizan. Los activos cualificados, son aquellos que requieren la preparación para estar en condiciones de uso.

Los costos de mejoras que representan un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o una extensión de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los mismos cuando cumplen los requisitos de reconocerlo como activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a las cuentas de resultados del ejercicio en que se incurren.

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

Los métodos y períodos 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 estimada de los bienes y son como a continuación se muestra:

	<u>Vida útil estimada en años</u>
Vehículos	5
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Muebles de oficina	10
Edificios	20

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada balance general para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de vehículos, equipos y mobiliario. La Compañía ha establecido la política de no fijar un valor residual de los activos.

e) Deterioro de activos no financieros.-

A cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe algún indicio de que un activo pudiera estar deteriorado en su valor. Si existe tal indicio, o cuando una prueba anual de deterioro del valor para un activo es requerida, la Compañía estima el importe recuperable de ese activo.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor razonable menos los costos de venta, ya sea de un activo o de una unidad generadora de efectivo, y su valor en uso, y se determina para un activo individual, salvo que el activo no genere flujos de efectivo que sean sustancialmente independientes de los de otros activos o grupos de activos.

Cuando el importe en libros de un activo o de una unidad generadora de efectivo excede su importe recuperable, el activo se considera deteriorado y su valor se reduce a su importe recuperable.

Las pérdidas por deterioro del valor correspondientes a las operaciones continuadas, se reconocen en el estado de resultados en aquellas categorías de gastos que se correspondan con la función del activo deteriorado.

f) Cuentas por pagar comerciales.-

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se reconocen a su valor nominal, debido a que no difiere significativamente de su valor justo. La Administración de la Compañía ha determinado que no existe una diferencia significativa de utilizar el cálculo del costo amortizado del método de tasa de interés efectiva.

g) Impuesto a la renta.-

Impuesto a las ganancias corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable, determinado conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario, determinada durante el ejercicio. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas de ingresos impositivos y gastos deducibles. 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 las ganancias diferido

El impuesto a las ganancias diferido se reconoce utilizando el método del pasivo basado en el 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 en este caso son 23% para el año 2012, 22% para el año 2013 en adelante.

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

h) Provisiones y pasivos contingentes.-

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que 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.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

NOTA 4.- ESTIMACIONES, SUPUESTOS Y PROVISIONES CONTABLES MAS IMPORTANTES

La preparación de los estados financieros de la Compañía requiere que la gerencia deba realizar juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan los importes de ingresos, gastos, activos y pasivos informados y la revelación de pasivos contingentes al cierre del periodo sobre el que se informa.

En este sentido, la incertidumbre sobre tales suposiciones y estimaciones podría dar lugar en el futuro a resultados que podrían requerir de ajustes a los importes en libros de los activos o pasivos afectados.

Juicios-

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la gerencia ha realizado los siguientes juicios, que tienen efecto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

- **Arrendamientos financieros – la Compañía como arrendador:**

La Compañía ha celebrado arrendamientos comerciales de máquinas y equipos reconocidos inicialmente como inventarios. La Compañía ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los acuerdos, que ha transferido todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia, ha contabilizado estos contratos como arrendamientos financieros, reconociendo las cuentas por cobrar y los ingresos por venta de bienes e ingresos financieros y sus correspondientes costos asociados.

- **Arrendamientos operativos – la Compañía como arrendador:**

La Compañía ha celebrado arrendamientos comerciales de máquinas y equipos reconocidos inicialmente como maquinaria. La Compañía ha determinado, sobre la base de una evaluación de los términos y las condiciones de los acuerdos, que ha retenido todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos activos y, en consecuencia, ha contabilizado estos contratos como arrendamientos operativos.

Estimaciones y suposiciones-

Las suposiciones claves relacionadas con el futuro y otras fuentes claves de estimaciones de incertidumbres a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa, que tienen un alto riesgo de ocasionar ajustes significativos sobre los importes en libros de los activos y los pasivos durante el próximo ejercicio, se describen a continuación. La Compañía ha basado sus suposiciones y estimaciones considerando los parámetros disponibles al momento de la preparación de los estados financieros. Sin embargo, las circunstancias y las suposiciones actuales sobre los acontecimientos futuros podrían variar debido a cambios en el mercado o a circunstancias que surjan más allá del control de la Compañía. Esos cambios se reflejan en las suposiciones en el momento en que ellos ocurren.

- **Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales:**

La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales 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.

- **Estimación para inventarios de lento movimiento, en mal estado y obsoleto:**

La estimación para inventarios de lento movimiento, en mal estado y obsoleto es determinada en base a la antigüedad de las partidas.

- **Vida útil de maquinaria, muebles y equipo:**

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.

- **Deterioro del valor de los activos no financieros:**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período.

- **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. Aún 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.

- **Obligaciones por beneficios post-empleo:**

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, en vista de que en Ecuador no existe un mercado de valores amplio según indica el párrafo 78 de la NIC 19.

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-

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

NOTA 1.- CAPITAL PAGADO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital asignado de la Compañía es de USD 800 conformado por 800 acciones de Usd 1 cada acción.

NOTA 20.- PRINCIPALES REFORMAS TRIBUTARIAS

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

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

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

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

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

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

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

- Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:
 - Exoneración del impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.
 - Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

- Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Gastos Deducibles

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

Tarifa

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

Utilidad en la enajenación de acciones

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

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

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

Impuesto al Valor Agregado

- Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA

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

Impuesto a la Salida de Divisas

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

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

NOTA 3.- CONTINGENCIAS FISCALES

A la fecha del informe de auditoría, 30 de abril de 2019, la Compañía no ha sido notificada por auditorías tributarias por los años 2016, 2017 y 2018 sujetos a revisión fiscal.

NOTA 4.- ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de las operaciones, la Compañía siguiendo la directriz del manejo de los riesgos del negocio de sus accionistas considera que existen una variedad de riesgos financieros (que comprende a los riesgos de cambio, de tasa de interés y precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

a) Factores de riesgo financiero

El riesgo financiero es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran tres tipos de riesgo: el riesgo de tipo de cambio, el riesgo de tasa de interés y el riesgo de precio.

Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos bancarios y depósitos a plazos.

- i) Riesgo de cambio: Debido a que la Compañía no registra operaciones significativas pactadas en monedas distintas a su moneda no está expuesta al riesgo de que el tipo de cambio del dólar estadounidense respecto de las monedas en que pacta sus transacciones fluctúe significativamente de manera adversa. En el caso de transacciones en moneda extranjera, la Administración asume el riesgo de cambio con el producto de sus operaciones por lo que no realiza operaciones de cobertura con instrumentos financieros derivados para cubrir su riesgo de cambio.

La Administración estima, sobre la base de información macroeconómica de mercado, que no se producirán variaciones significativas en la cotización del dólar que impacte desfavorablemente y de manera importante a los resultados de la Compañía.

- ii) Riesgo de tasa de interés: Debido a que la Compañía no registra pasivos significativos que generen intereses no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo ni sobre el valor razonable de su deuda. Los instrumentos financieros que generan intereses corresponden a los depósitos en instituciones financieras. Si bien la Administración trata de colocar sus excedentes de efectivo en instituciones que ofrezcan mejores rendimientos, tomando en consideración la calificación de la institución financiera, los flujos operativos de la Administración no dependen del rendimiento de estas inversiones. El objetivo de la Administración es tratar de mantener constante el valor de estos excedentes hasta el momento en que sean requeridos. En este sentido la política de la Compañía es mantener la mayor parte de sus excedentes de efectivo en depósitos a plazo que devengan tasas de interés fijas.
- iii) Riesgo de precio: Debido a que la Compañía no registra operaciones con proveedores del exterior no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los precios de sus transacciones comerciales realizadas con dichos proveedores. En el caso de transacciones con proveedores del exterior la Administración negocia precios y formas de pago, y están enmarcados con límites establecidos por la Administración.

b) Factores de riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras. Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la Compañía.

c) Factores de riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los ingresos por venta de sus servicios. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La Compañía históricamente no ha tenido excedente de efectivo, y el flujo existente lo ha administrado como capital de trabajo que lo ha utilizado para pago de deudas de proveedores locales y del exterior, incluyendo compañías relacionadas.

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

NOTA 5.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha del informe de auditoría, 30 de abril de 2019, no se han producido eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.