

INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS CON EL INFORME DEL
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 E INFORMACION
COMPARATIVA DEL AÑO 2016

AUDITORIAS DE RIESGOS
Lic. Xavier Ernesto Cruz Puente
AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIFs





INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS E INFORME DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 E INFORMACION COMPARATIVA DEL AÑO 2016

INDICE

Informe del auditor independiente	1-4
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultado Integral	6
Estado de evolución del patrimonio de los socios	7
Estados de flujos de efectivo	8-9
Notas a los estados financieros	

Sección 1. Información general	10
Sección 2. Políticas contables significativas	11-27
Sección 3. Estimaciones y juicios contables críticos	28-29
Sección 4. Información sobre las partidas de los Estados Financieros	30-37



A la Junta General de socios de:
INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA.

OPINIÓN

Hemos auditado los estados financieros de INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA., los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo se presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA., al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. 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 las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Asuntos clave de la Auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos que, según juicio profesional, han sido las de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del año actual. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión de auditoría sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estos asuntos.

Párrafo de Énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota No. 1, que describe una incertidumbre en el control interno de la Compañía, por cuanto los procedimientos y políticas son verbales y basados en la costumbre y hábitos de los empleados y ejecutivos; se requiere la elaboración de manuales de organización para la compañía, en el que se describa una información detallada, ordenada, sistemática e integral que contenga todas las instrucciones, responsabilidades e información sobre políticas, funciones, sistemas, procedimientos y controles internos de las distintas operaciones o actividades que se realizan en INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA.. A nuestra opinión no contiene salvedades en relación con este asunto.



Otras Cuestiones

Los estados financieros de INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA., correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, no fueron auditados debido a que no estuvieron obligados a contratar auditoría externa.

Responsabilidad de la administración y de los encargados de la entidad con respecto a los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonables de estos estados financieros de conformidad con Normas y políticas contables establecidas por la Superintendencia de Compañías, y del Control Interno que la Administración de la Compañía considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando según proceda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar o cesar sus operaciones, o bien no tenga otra alternativa más que hacerlo.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores pueden surgir por fraude o error y se consideran materiales, si individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influirán en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, 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, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que en el caso que resulten de errores, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas manifestándose intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.

✓ Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



✓ Evaluamos lo apropiado de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables y revelaciones efectuadas por la Administración.

✓ Concluimos sobre el uso apropiado por parte de la Administración de la base contable de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe, o no, una incertidumbre importante relacionada con errores o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre importante, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si tales revelaciones no son apropiadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

✓ Evaluamos la presentación general, estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación contable.

Nos comunicamos con los responsables de la Compañía en relación con, entre otros asuntos, el alcance y el monto de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes en relación con la independencia y hemos comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.



AUDITORIAS DE RIESGOS
Dr. Xavier Ernesto Cruz Puentes
AUDITORES - CONSULTORES
ASESORIAS NIIFs

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios
Por separado emitimos las opiniones sobre el cumplimiento por parte de INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA., de su información Suplementaria, de sus Obligaciones Tributarias y el Informe de Verificación y Grado de Cumplimiento de la Políticas y Procedimientos Internos implementados en relación a las Normas para prevenir, detectar y erradicar el lavado de activos y la financiación de delitos, en sus diferentes modalidades, requeridos por la Superintendencia de Compañías y Servicio de Rentas Internas al 31 de diciembre de 2017.


C.P.A. Xavier Cruz Puentes
SC-RNAB No. 474
15 de marzo de 2018
Quito, Ecuador

INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

NOTAS **31/12/17** **31/12/16**
(Dólares)
(Dólares)
NO AUDITADO

ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE:				
Caja y Equivalente de efectivo	4	62,420,38	2,760,30	0,00
Compañías Relacionadas	5	53,000,00	0,00	0,00
Inventario	6	3,050,801,60	3,050,801,60	508,006,30
Anticipo a proveedores	7	830,006,30	0,00	242,40
Impuestos Anticipados		0,00		
Total Activo Corriente:		3.996.228,28	3.561.810,60	
TOTAL ACTIVO		3.996.228,28	3.561.810,60	

PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

PASIVO CORRIENTE:				
Compañías relacionadas	5	200,401,60	200,401,60	318,12
Proveedores Nacionales	8	173,04	0,00	24,18
Obligaciones con el Fisco /IESS		0,00		
Anticipo Clientes	9	1.008.899,93	551.823,13	
Total Pasivo Corriente:		1.209.474,57	752.567,03	
TOTAL PASIVO		1.209.474,57	752.567,03	

PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:

Capital Suscrito	10	2.850.400,00	2.850.400,00	0,00
Pérdidas Acumuladas		-41.398,83		
Pérdida del ejercicio		-22.247,46	-41.156,43	
TOTAL PATRIMONIO		2.786.753,71	2.809.243,57	
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3.996.228,28	3.561.810,60	

Esteban Swoboda Peralta
REPRESENTANTE LEGAL

Eulalia Carchi Carchi
CONTADORA GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

NOTAS 31/12/17 31/12/16
(Dólares) (Dólares)
NO AUDITADO

INGRESOS:

TOTAL INGRESOS 0.00 0.00

COSTOS Y GASTOS:

Costo de ventas	11	10.106,21	20.751,35
Gastos de administración		12.103,05	20.390,49
Gastos de financieros		38,20	14,59

TOTAL COSTOS Y GASTOS

22.247,46 41.156,43

PÉRDIDA DEL EJERCICIO

-22.247,46 -41.156,43

Esteban Swoboda Peralta
REPRESENTANTE LEGAL

Eulalia Carchi Carchi
CONTADORA GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

**INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIALTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

	Capital <u>Suscrito</u>	Pérdida <u>acumulada</u>	Utilidad <u>del ejercicio</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	400,00	0,00	0,00	400,00
Aumento de Capital	2.850.000,00			2.850.000,00
Pérdida del Ejercicio			-41.156,43	-41.156,43
Saldos al 31 de diciembre del 2016	2.850.400,00	0,00	-41.156,43	2.809.243,57
Transferencia a Pérdidas acumuladas		-41.156,43	41.156,43	0,00
Registro IR 2016		-242,40		-242,40
Pérdida del Ejercicio			-22.247,46	-22.247,46
Saldos al 31 de diciembre del 2017	2.850.400,00	-41.398,83	-22.247,46	2.786.753,71


Esteban Swoboda Peralta
REPRESENTANTE LEGAL


Eulalia Carchi Carchi
CONTADORA GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

NOTAS **31/12/17** **31/12/16**
(Dólares)
NO AUDITADO

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Efectivo recibido de clientes	404.076,80	551.823,13
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	-344.416,72	-549.062,83
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	59.660,08	2.760,30

CAJA Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO:

Aumento del efectivo	59.660,08	2.760,30
Saldo del efectivo al inicio del año	2.760,30	0,00
Saldo del efectivo al final del año	62.420,38	2.760,30

Esteban Swoboda Peralta
REPRESENTANTE LEGAL

Eulalia Carchi Carchi
CONTADORA GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PERDIDA DEL EJERCICIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

NOTAS	NO AUDITADO	
	(Dólares)	(Dólares)
	31/12/17	31/12/16
PERDIDA DEL EJERCICIO ANTES PE/IRC	-22.247,46	-41.156,43

AJUSTES PARA CONCILIAR LA PERDIDA
 DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO
 UTILIZADO EN LAS ACTIVIDADES DE
 OPERACIÓN

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACIÓN

Cuentas por cobrar	-52.757,60	0,00
Anticipo de Proveedores	-322.000,00	0,00
Anticipo de clientes	457.076,80	551.823,13
Cuentas por pagar	-411,66	-507.906,40
	<u>81.907,54</u>	<u>43.916,73</u>

**EFFECTIVO NETO PROVISIO POR LAS
 ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

59.660,08	2.760,30
-----------	----------

Esteban Suvoboda Peralta
REPRESENTANTE LEGAL

Eulalia Carchi Carchi
CONTADORA GENERAL

() Las notas explicativas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

NOTA 01. INFORMACION GENERAL.

1.1 NATURALEZA DE LAS OPERACIONES

La Compañía INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito-Ecuador mediante Escritura Pública otorgada en la Notaría Segunda del Cantón Quito, el 13 de noviembre de 2015; e inscrita el 30 de noviembre del mismo año en el Registro Mercantil del Cantón Quito bajo el número de inscripción 5956.

Su objetivo principal es las actividades Inmobiliarias, cuyas acciones serán las siguientes:

a) Compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos..." y todas las actividades especificadas en la escritura de constitución *clausula Tercera, Artículo Cuarto.*

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA., no cuenta con trabajadores

1.2. INFORMACIÓN GENERAL

El domicilio legal de la Compañía se encuentra ubicada en Quito, en la Calle Diego de Almagro E8-06 y Pedro Ponce Carrasco, Edificio Almagro Plaza, piso #8.

Según las regulaciones vigentes en Ecuador el ejercicio económico comienza el 1 de enero y termina el 31 de diciembre. La moneda funcional y de presentación de informes es la moneda de curso en Ecuador, el dólar de los Estados Unidos de América (USD). Las cifras indicadas se presentan en esa moneda (USD) a menos que se indique lo contrario.

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de la Compañía INMOBILIARIA PRADOS SAN-JORGE CIA.LTDA., han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad Internacional (International Accounting Standards Board – IASB) y sus interpretaciones, en sus últimas versiones disponibles en español al 31 de diciembre de 2017, fecha de cierre de los estados financieros, conforme la instrucción general impartida por la Superintendencia de Compañías a través de su página web.

2.2 Bases de preparación

En las notas que se detallan a continuación se resumen los principios y políticas contables y criterios de valoración más significativos aplicados en la preparación de las cuentas anuales de la Compañía en el ejercicio 2017. Estas políticas contables han sido usadas en el período comparativo presentado, y en el estado de posición financiera.

Las partidas de activos y pasivos han sido valuadas bajo el convencionalismo del costo histórico de adquisición o producción, así como al menor costo o valor de realización (inventario) y al valor recuperable en el caso de las cuentas por cobrar.

Una revisión de los estándares, reformas e interpretaciones a las NIIF emitidas pero aún no efectivas, y las cuales no han sido adoptadas en forma temprana por la Compañía se presentan en la Notas 2.17 y 2.18.

2.3 Hipótesis de Negocio en Marcha

Los mencionados estados financieros han sido preparados sobre la hipótesis de negocio en marcha. Lo anterior significa que los estados financieros se preparan normalmente sobre la base de que la empresa está funcionando y continuará sus actividades de operación dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se asume que la empresa no tiene ni la intención ni la necesidad de liquidar o disminuir en forma importante el nivel de sus operaciones.

2.4 Reclasificaciones Significativas

No existen reclasificaciones significativas que afecten la presentación de los estados financieros.

2.5 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a Clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La cartera de créditos se compone principalmente de los deudores comerciales.

La estimación para pérdidas en la cartera de créditos representa la mejor estimación de la gerencia sobre las pérdidas que podrían incurrirse en la cartera de créditos por cobrar. Las adiciones a la provisión son hechas con cargo al estado de resultados integrales.

Para propósitos del cálculo de la estimación para cuentas de cobro dudoso, la gerencia realiza revisiones periódicas y sistemáticas de la cartera de créditos para identificar riesgos inherentes y evaluar la recuperación colectiva de su portafolio. El modelo de pérdidas utilizado para la cartera por cobrar a personas naturales considera una variedad de factores incluyendo, pero no limitados a, condiciones económicas actuales, experiencia histórica de pérdidas, recuperaciones o liquidaciones esperadas en la tendencia de la cartera, atrasos y calificaciones de crédito.

Las cuentas por cobrar están sujetas a revisiones individuales que se hacen con base en la experiencia histórica de pérdidas, condiciones económicas actuales, garantías, tendencias de desempeño, y cualquier otra información pertinente, lo cual resulta en una estimación específica para pérdidas. La evaluación de esos factores tanto para personas jurídicas como naturales lleva implícitos juicios complejos y subjetivos. La cartera de créditos se clasifica en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6 Activos clasificados como mantenidos para la venta

Los activos no corrientes y los grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable y el activo (o grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

La Gerencia debe comprometerse con la venta, la cual debería reconocerse como una venta finalizada dentro del periodo de un año desde la fecha de clasificación.

2.7 Equipos

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil (en años)
Vehículos	5
Maquinaria, Muebles y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

2.7.4 Retiro o venta de equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.8

Instrumentos Financieros

Activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se vuelve parte de las estipulaciones contractuales del instrumento financiero. Los activos financieros se reconocen si la Compañía tiene un derecho contractual de recibir efectivo u otro activo financiero de un tercero. Los pasivos financieros se reconocen si la Compañía tiene una obligación contractual de transferir efectivo u otro activo financiero a otra parte.

Reconocimiento Inicial de activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden originalmente al valor razonable.

Medición posterior de instrumentos financieros

Para el propósito de medición posterior, los instrumentos financieros de la Compañía son clasificados en las siguientes categorías luego de su reconocimiento inicial:

- Activos financieros al valor razonable contra los resultados
- Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento
- Préstamos y cuentas por cobrar y pagar
- Activos financieros disponibles para la venta

Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y plazo de madurez fija, diferentes a préstamos y cuentas por cobrar. Las inversiones se clasifican en esta categoría si la Compañía tiene la intención y habilidad de mantenerlas hasta la madurez.

Las inversiones hasta el vencimiento son medidas en forma subsecuente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva. Si hay evidencia objetiva de que la inversión se ha deteriorado, determinada por una calificación de riesgo de crédito externa, el activo financiero es medido al valor presente de los flujos de caja estimados.

Cualquier cambio en el valor en libros de la categoría, incluyendo, pérdidas por deterioro, son reconocidos en las pérdidas y ganancias.

Préstamos y cuentas por cobrar

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no están registrados en mercados de valores activos. Después del reconocimiento inicial están medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos provisiones por deterioro. El descuento es omitido cuando el efecto del mismo es inmaterial. El efectivo y equivalentes de la compañía y las cuentas por cobrar comerciales caen dentro de esta categoría de instrumentos financieros.

Cuentas por cobrar individualmente significativas se consideran para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos.

Dentro de estas categorías, las cuentas por cobrar comerciales son montos debidos por los clientes por los servicios prestados o mercadería recibida en el curso ordinario de las operaciones. En el reconocimiento inicial se registran al valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado usando una tasa de descuento adecuada. Si el vencimiento de los cobros es mayor a un año las cuentas son clasificadas como activos no corrientes.

Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía son préstamos por pagar con intereses, cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar con los socios. Son inicialmente reconocidos a su valor razonable menos los costos de transacción.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, las deudas que devengan intereses son medidas al costo amortizado usando la tasa de interés efectiva.

Desreconocimiento

Los activos financieros son desreconocidos cuando expiran los derechos contractuales a recibir o flujos de caja u otro activo financiero, o cuando son transferidos sustancialmente todos los riesgos y ventajas del mismo. Un pasivo financiero es desreconocido cuando esta extinguido, ha sido pagado, ha expirado o legalmente revocado.

Presentación
 Activos y pasivos financieros se presentan sin compensación, excepto cuando existe un derecho legal para hacerlo y la empresa tiene la intención de cancelarlos con compensación.

Todos los ingresos y gastos relativos a activos financieros que se reconocen en pérdidas y ganancias se presentan dentro de gastos financieros, ingresos financieros, excepto por el deterioro de cuentas por cobrar comerciales que se presenta dentro de los gastos operacionales.

2.9 Proveedores Nacionales

Las cuentas por pagar a proveedores nacionales, son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare es inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 90 días.

Las cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.10 Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

2.10.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles.

El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.10.2. Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconoce un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas, y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

2.10.3. Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. De conformidad con disposiciones legales, la tarifa de impuestos corrientes, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha

2.13 Costos y Gastos

- En el período en el cual ocurren la venta, cuando se le han transferido al cliente las ventajas derivadas del disfrute de los servicios, con base en tarifas acordadas bilateralmente según el importe de los ingresos puede ser medido con fiabilidad.
 - Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
 - Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.
- Los ingresos provenientes del alquiler de máquinas de trituración y vehículos para la construcción se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, derivada de éstos. Los ingresos por venta de mercadería son reconocidos cuando se cumplen todas las condiciones siguientes:

2.12.1 Venta de Servicios

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.12 Reconocimiento de Ingresos

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

2.11 Provisiones

en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.14 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.15 Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar a clientes y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.15.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Si la

Compañía vendiese un importe significativo de los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, la categoría completa se reclasificaría como disponible para la venta.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro (Ver Nota 2.15.4), reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

2.15.2 Cuentas por cobrar a Clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Las cuentas por cobrar a clientes incluyen la cartera de créditos y otras cuentas por cobrar. Ver Nota 2.3.

2.15.3 Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida es reclasificada a resultados del período.

Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

2.15.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. Un activo financiero estará deteriorado si, y solo si, existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o mas eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y ese evento o eventos causantes de la pérdida tienen un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.

El importe de la pérdida por deterioro del valor para una cuenta por cobrar a clientes medido al costo amortizado es la diferencia entre el importe en libros y los flujos de efectivo estimados futuros, reflejando el efecto del colateral, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es de dudoso cobro, se elimina contra la cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.15.5 Baja de un activo financiero

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero por los ingresos recibidos.

2.16 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

2.16.1 Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha de estado de situación financiera. A la fecha de los estados financieros la compañía mantiene únicamente pasivos financieros medidos al costo.

2.16.2 Baja de un pasivo financiero

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.17 Reformas Tributarias Aplicables Año 2018.

El 29 de diciembre de 2017 mediante LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA, publicada en el R.O. Segundo Suplemento No. 150, se realizan reformas a la siguiente normativa:

- Art. 1 Ley de Régimen Tributario Interno
- Art. 2 Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria
- Art. 3 Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones
- Art. 4 Código Tributario
- Art. 5 Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas
- Art. 6 Ley de Compañías
- Art. 7 Código Orgánico Monetario y Financiero
- Art. 8 Ley Orgánica de Economía Popular y Solidaria
- Art. 9 Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos
- Art. 10 Ley de Creación del Servicio de Rentas Internas
- Art. 11 Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública

Art. 12 Ley Orgánica del Servicio Público de Energía Eléctrica
 Art. 13 Ley Orgánica de Transporte Terrestre, Tránsito y Seguridad Vial
 Art. 14 Código Orgánico Integral Penal
 Art. 15 Ley Orgánica para la Reestructuración de las Deudas de la Banca Pública, Banca Cerrada y Gestión del Sistema Financiero Nacional y Regímenes de Valores
 Art. 16 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
 Art. 17 Ley Orgánica para Regulación de Créditos para la Vivienda y Vehículos Disposiciones: Generales, Transitorias, Derogatoria y Final

2.17.01 Principales Reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

Resumen de Cambios:

- Incremento de la tarifa de IR al 25%. Aquellas sociedades con accionistas en países catalogados como paraísos fiscales o regímenes de menor imposición pagaran 3% más (28%).
- Exoneración del pago de impuesto a la renta por 3 años para nuevas microempresas que generen empleo y aporten valor agregado a sus procesos productivos.
- Las microempresas y exportadoras habituales pagaran el 22% de impuesto a la renta.
- Las microempresas podrán deducir una FBDIR al momento de determinar su impuesto a la renta.
- Se excluye del cálculo del anticipo por impuesto a la Renta los sueldos y salarios, 13° y 14° remuneración, aporte patronal.
- Devolución de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado siempre que se verifique el aumento de empleos. Recargo del 200% en caso de que se verifique defraudación tributaria.
- La reducción por reinversión del 10% se aplicará solo para exportadores habituales, empresas manufactureras y de turismo.
- Se elimina los 10 años para la deducibilidad de las provisiones por jubilación patronal y de desahucio; sólo el valor pagado sobre nuevas provisiones.

2.18 Principales cambios de las NIIF año 2018.

- Deducción adicional del 10% en adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria.
- Estarán obligados a llevar contabilidad las personas naturales que superen los US\$300,000 de ingresos brutos en el ejercicio fiscal anterior.
- La deducción de gastos personales, incluye también aquellos incurridos por los Padres que no perciban ingresos.
- Se establece la obligatoriedad del uso del sistema financiero en pagos de más de US\$ 1.000,00, (Bancarización – antes US\$ 5.000,00).
- Se elimina el impuesto a las tierras rurales.

Las empresas tendrán que aplicar las dos Normas para los periodos de información que comiencen a partir del 1 de enero del 2018.

Ahora es un buen momento para recapitular los cambios que las Normas traerán y la gama de materiales útiles disponibles en el sitio web del IASB.

➤ NIIF 9.-

La NIIF 9 Instrumentos financieros, que sustituirá a la actual NIC 39, será de aplicación a partir del 1 de enero de 2018. NIIF 9 es el resultado de un largo proyecto que se fue completando por fases que introduce diversas novedades, pero los cambios son muy significativos en 3 áreas:

- Clasificación y valoración de instrumentos financieros
- Deterioro de valor: Comentado en el artículo del Blog de Coordinadas “NIIF 9: Del modelo de pérdidas crediticias incurridas a las esperadas”
- Contabilidad de coberturas

Se trata de una norma altamente compleja, cuya implementación presenta un desafío importante para cualquier entidad. Más que cualquier otra norma, la NIIF 9 es altamente exigente con respecto a modelos cuantitativos y la capacidad de procesar datos.

La aplicación de NIIF 9 tendrá un impacto más generalizado y significativo en bancos, aseguradoras y otras entidades financieras, pero es un reto especialmente importante para las entidades no financieras.

Con carácter general, la NIIF 9 se aplicará de forma retroactiva, aunque no se exige re-expresar los periodos comparativos.

En este artículo nos referimos a la novedad sobre la clasificación y valoración de instrumentos financieros.

¿En qué se basa dicha clasificación y valoración?

Activos financieros

La NIF 9 introduce un nuevo enfoque de clasificación, basado en dos conceptos: Las características de los flujos de efectivo contractuales de los activos y el modelo de negocio de la entidad.

La determinación de en qué medida los flujos de efectivo contractuales son solamente pagos de principal e intereses, será más complicado en la medida en que sea más "sofisticado" el instrumento.

El término modelo de negocio se refiere al modo en que se gestionan grupos de activos financieros para lograr un objetivo de negocio concreto. Es una cuestión que se debe ser observable a través de las actividades que lleva a cabo la entidad.

Parce que en las empresas no financieras esta evaluación puede ser relativamente sencilla, ya que comúnmente sus activos financieros se limitarán a cuentas por cobrar comerciales y depósitos bancarios que seguirán valorándose a coste amortizado. Por contra, las aseguradoras, bancos, fondos de inversión, etc, si tendrán una labor compleja antes de la fecha de primera aplicación para entender el modelo de negocio.

La NIF 9 requiere que los activos financieros se clasifiquen en el momento de su registro inicial en 3 categorías de valoración:

- coste amortizado,
- valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio)
- valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

La clasificación dependerá del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) y la existencia o no de flujos de efectivo contractuales de los activos financieros específicamente definidos:

1. Si el objetivo del modelo de negocio es mantener un activo financiero con el fin de cobrar flujos de efectivo contractuales y, según las condiciones del contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, el activo financiero se valorará al coste amortizado.

2. Si el modelo de negocio tiene como objetivo tanto la obtención de flujos de efectivo contractuales como su venta y, según las condiciones del

contrato, se reciben flujos de efectivo en fechas específicas que constituyen exclusivamente pagos del principal más intereses sobre dicho principal, los activos financieros se valorarán a su valor razonable con cambios en otro resultado integral (patrimonio). Los intereses, deterioro y diferencias de cambio se registran en resultados como en el modelo de coste amortizado. El resto de variaciones de valor razonable se registran en partidas de patrimonio y podrán reciclarse a pérdidas y ganancias en su venta.

3. Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

En NIIF 9 los activos financieros se reclasifican si, y solo si, el objetivo del modelo de negocio de una entidad sufre cambios significativos.

Pasivos financieros

La clasificación de pasivos se mantiene similar a la de la NIC 39. Se valorarán a coste amortizado, excepto aquellos pasivos financieros que se mantengan para negociar, que se valorarán a valor razonable con cambios en resultados.

No se permite la reclasificación de pasivos financieros.

Como conclusión, aunque el objetivo inicial con relación al proyecto de reforma de la contabilidad de instrumentos financieros era reducir la complejidad, la nueva norma continua siendo compleja, en parte porque mantiene un modelo mixto de valoración.

➤ NIIF 15.-

La NIIF 15 reemplazará la NIC 18 Ingresos y la NIC 11 Contratos de Construcción. Establecerá un marco integral para determinar cuándo reconocer los ingresos y cuánto ingreso reconocer. Se espera que aumente la comparabilidad entre las empresas a través de sectores y mercados.

La NIIF 15 afectará a casi todas las empresas, ya que cubre los ingresos de todos los contratos con clientes, excepto los ingresos por arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros.

Los inversores deben encontrar información útil en las notas a los estados financieros de las compañías sobre el impacto esperado de un nuevo Estándar incluso antes de que las compañías apliquen esa Norma (esto es un requisito en la NIC 8 Políticas Contables, Cambios en Estimaciones Contables y Errores). Para la NIIF 9, esto podría incluir información sobre la probabilidad de que las provisiones para pérdidas crediticias cambien y, para la NIIF 15, podría incluir

información sobre los posibles efectos sobre la cantidad o momento del reconocimiento de los ingresos.

➤ NIF 16.-

La nueva norma cambiará en gran medida el modelo contable que actualmente aplican los arrendatarios, así pues la NIF 16 no tendrá efectos en la contabilidad de arrendador, no obstante en el caso de los arrendatarios va a tener un impacto muy relevante.

El tratamiento contable en los arrendamientos operativos dará un vuelco significativo ya que la nueva norma NIF 16 no considera la diferencia entre los **arrendamientos financieros**, que son registrados en el balance, y los **arrendamientos operativos**, que aparecen hasta el momento en la cuenta de resultados o "fuera balance" y que se registran por su cuota mensual y no por sus cuotas futuras. El nuevo modelo, únicamente reconocerá que todos los arrendamientos, financieros u operativos, tengan la misma consideración que los **arrendamientos financieros** actuales y mostrando un activo (derecho del uso del bien) y un pasivo (cuotas futuras a pagar).

El cambio en el tratamiento contable va a ser importante para la mayoría de las sociedades que alquilan activos, ya que estos arrendatarios deberán incluir todos sus arrendamientos en sus balances. Así, la nueva definición de arrendamiento ya no se plantea si es fuera o dentro de balance y, en su defecto, se centra en qué cambios va a suponer en los ratios financieros, como va afectar y que impacto va a tener para las partes interesadas o inversores.

¿Qué impactos va a tener la nueva norma? Para los arrendatarios, el nuevo contrato pasará a ser un pasivo y un activo al mismo tiempo, por lo que la nueva resolución va a significar un incremento en el tamaño del balance con nuevos activos pero a su vez con un aumento del endeudamiento financiero. El impacto contable de la nueva norma, no solamente va a tener un reflejo en el balance sino que se producirán cambios durante la vigencia del contrato de arrendamiento. En este caso, las empresas deberán aplicar un método de reconocimiento de gastos en la práctica totalidad de los contratos, aun cuando abonen rentas anuales constantes.

La NIF 16, básicamente pone fin a la venta con arrendamiento posterior como estructura de financiación fuera de balance. Así pues, si existe una venta se considerará un arrendamiento dentro del balance a coste, pero en caso contrario se deberá reconocerse a valor razonable. El pasivo por arrendamiento será el valor actual de las rentas por arrendamiento más el valor actual de los pagos esperados al final del arrendamiento y se incluirán los pagos basados en un índice o tasa.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsiguientes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor

del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Vida útil de equipos

Como se describe en la Nota 2.7, la Compañía revisa la vida útil estimada de equipos y propiedad de inversión al final de cada periodo anual.

3.3 Valuación de los instrumentos financieros

La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado.

NOTA 04. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

BANCO:	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares NO AUDITADO
Efectivo en Bancos Locales (1)	62.420,38	2.760,30
Saldo al final del año	62.420,38	2.760,30

(1) Corresponde a la cuenta en el Banco del Pichincha

NOTA 05. COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Los saldos de cuentas por cobrar y cuentas por pagar de compañías relacionadas son las siguientes:

CORRIENTE:**POSICION ACTIVA:**

NOMBRE	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares NO AUDITADO
Recalde Quevedo Jorge Enrique	53.000,00	0,00
Saldo al final del periodo	53.000,00	0,00

POSICION PASIVA:

NOMBRE	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares NO AUDITADO
Recalde Quevedo María Clara	200.401,60	200.401,60
Saldo al final del periodo	200.401,60	200.401,60

POSICION ACTIVA NETA:

Saldo al final del periodo	(147.401,60)	(200.401,60)
----------------------------	--------------	--------------

(1) Valores pendientes por liquidar y pagar a la fecha del informe.

La Administración considera que estas transacciones fueron generadas bajo los mismos términos y condiciones que las que se hubiese realizado con terceros no relacionados.

Los saldos corresponden a deudas por el giro normal del negocio.

CONCEPTO:	31/12/17	31/12/16
Dólares	Dólares	Dólares
NO AUDITADO		
Proveedores Nacionales	173,04	318,12
Saldo al final del año	173,04	318,12

Un resumen de proveedores nacionales es como sigue:

NOTA 08. PROVEEDORES NACIONALES

NOMBRE:	31/12/17	31/12/16
Dólares	Dólares	Dólares
NO AUDITADO		
Monolítica Cia. Ltda.	830.006,30	508.006,30
Saldo al final del año	830.006,30	508.006,30

A continuación se presenta el detalle de anticipo de proveedores:

NOTA 07. ANTICIPO PROVEEDORES

(1) Según escritura pública en la Notaría Septuagésima Cuarta del Cantón Quito, con fecha 5 de diciembre de 2016, se unifican los 2 lotes de terreno; uno por 1.252,51 m2 y el segundo por 17.502,02 m2, quedando unificado a un predio de 18.754,53m2 que se encuentra situado en la Parroquia de Tumbaco; Predio 5790477; y se inscribe en el Registro de la propiedad con fecha 28 de abril de 2017

CONCEPTO:	31/12/17	31/12/16
Dólares	Dólares	Dólares
NO AUDITADO		
Terreno PD San Jorge(Terr.Ly2) (1)	3.050.801,60	3.050.801,60
Saldo al final del año	3.050.801,60	3.050.801,60

En dólares:

NOTA 06. INVENTARIO

NOTA 09. ANTICIPO DE CLIENTES

Un detalle de anticipo de clientes, se detallan a continuación:

CONCEPTO	31/12/17	31/12/16
	Dólares	Dólares
		NO AUDITADO
Arias Aizaga Pablo Andrés	200.700,00	140.700,00
Galarza Andrade Consuelo María	200.000,00	0,00
Porras Salguero Christian	166.000,00	0,00
Pesantes Benitez Johanna Farina	156.076,80	125.000,00
Robles Neira Rodrigo Xavier	145.123,13	145.123,13
Benitez Gonzalez Marcia Victor	96.000,00	96.000,00
Romero Sigcho Beatriz Katerine	45.000,00	45.000,00
Saldo al final del año	1.008.899,93	551.823,13

NOTA 10. CAPITAL SUSCRITO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la estructura del capital de la Compañía, es el siguiente:

Dólares:

Socios	2016 NO AUDITADO			Cesión de Participaciones (1) Y (2)		2017		
	# Part.	%	Capital Suscrito	# Part.	Capital Suscrito	# Part.	%	Capital Suscrito
Recalde Quevedo Jorge Enrique	2.850.396	99,99%	2.850.396,00	(877.064)	(877.064,00)	1.973.332	69,23%	1.973.332,00
Monolitica Cia. Ltda.	0	0,00%	0,00	877.068	877.068,00	877.068	30,77%	877.068,00
Esteban Swoboda Peralta	4	0,01%	4,00	(4)	(4,00)	0	0,00%	0,00
Total	2.850.400	100,00%	2.850.400,00	0	0,00	2.850.400	100%	2.850.400,00

Cada acción tiene un valor nominal de USD 1,00.

- (1) Según fecha 01 de marzo de 2017 se lleva a cabo la Junta General Extraordinaria de Socios de la Inmobiliaria Prados San-Jorge Cia. Ltda.; como punto principal de la Junta, se efectúa el conocer y resolver en forma unánime la cesión de participaciones por parte del Sr. Jorge Recalde a favor de la compañía Monolitica Cia. Ltda., la misma que se acuerda y autoriza con el consentimiento unánime de todos los socios; este documento se escritura en la Notaría Segunda del Cantón Quito con fecha 24 de marzo de 2017. La cesión de participaciones de la compañía Inmobiliaria Prados San-Jorge Cia. Ltda., se describe en la nota.

(2) Según fecha 02 de marzo de 2017 se lleva a cabo la Junta General Extraordinaria de Socios de la Inmobiliaria Prados San-Jorge Cia. Ltda.; como punto principal de la Junta, se efectúa el conocer y resolver en forma unánime la cesión de participaciones por parte del Sr. Esteban Swoboda Peralta a favor de la compañía Monolítica Cia. Ltda.; la misma que se acuerda y autoriza con el consentimiento unánime de todos los socios; este documento se escruta en la Notaría Segunda del Cantón Quito con fecha 29 de junio de 2017. La cesión de participaciones de la compañía Inmobiliaria Prados San-Jorge Cia. Ltda., se describe en la nota

NOTA 11. VENTAS NETAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas netas y el costo de ventas durante los años 2017 y 2016 se detallan a continuación:

DETALLE	31/12/17 Dólares	31/12/16 Dólares NO AUDITADO
Ingresos	0,00	0,00
Costos de Venta	10.106,21	20.751,35
TOTAL	10.106,21	20.751,35
	(10.106,21)	(20.751,35)

NOTA 12. IMPUESTO A LA RENTA (Art. 37 LRTT, Art. 51 RAIRTT)

Se ratifica que la tarifa general de las sociedades es del 22%. Pero se aplicará la tarifa del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, de acuerdo a los siguientes casos:

a) Si los accionistas en paraísos fiscales no superan el 50% del total del paquete accionario, la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% por la utilidad atribuible a esa participación accionaria, mientras que pagará la tarifa del 22% sobre la diferencia del paquete accionario no ubicado en paraísos fiscales.

b) Si la participación accionaria de los residentes en paraísos fiscales supera el 50% del paquete accionario, entonces la sociedad ecuatoriana pagará la tarifa del 25% sobre la totalidad de las utilidades obtenidas por la sociedad.

Asimismo, aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la

sociedad que incumpla el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.

Concepto	31/12/2017	31/12/2016
Pérdida del ejercicio	(a)	(41.156,43)
(+) Gastos no deducibles		1.027,49
Utilidad gravable		0,00
Pérdida Sujeta a Amortización		(40.128,94)
Impuesto renta causado		0,00
Anticipo a la renta determinado en declaración año anterior		242,40
Impuesto renta por pagar		242,40

a) Hasta la fecha del Informe la empresa no ha presentado la respectiva declaración de Impuesto a la renta por año 2017, puesto que tiene como plazo para presentar máximo hasta el 26 de abril del año 2018.

(1) Según las leyes tributarias vigentes a partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0,4% del activo, 0,2% del patrimonio, 0,4% del total de ingresos, 0,2% de costos y gastos deducibles.

Son susceptibles de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuestos de los años 2015 al 2017.

12.1 Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013. Al 31 de diciembre del 2017, para la medición del pasivo por impuestos diferidos, la Compañía utilizó una tasa de impuesto a la renta del 22%.
- La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.

De conformidad con el Art. 109 de la Ley de Compañías, salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un cinco por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el veinte por ciento del capital social.

En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

NOTA 18.

RESERVA LEGAL

NOTA 22. RIESGOS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

22.1 Objetivos y políticas de administración de riesgos

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros. Si bien no actúa activamente en los mercados de inversiones especulativas, el principal riesgo de mercado es el riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía está basada en las decisiones del Directorio y Junta de Socios y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo. Durante el presente año no han existido cambios con relación al año anterior en relación a los objetivos y políticas de administración de los riesgos mencionados.

22.2 Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito de efectivo y equivalentes de efectivo se considera insignificante debido a que se trata de inversiones en entidades reconocidas del mercado nacional.

El valor libros de los activos financieros que se muestra en las nota 5 y 6 es el máximo nivel de exposición al riesgo de crédito al 31 de diciembre de cada año. Al 31 de diciembre de 2017 el mayor expuesto al que se somete la Compañía y en la que pudiera existir concentraciones de riesgo de crédito esta principalmente representado por las cuentas por cobrar a los clientes.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no tiene otras concentraciones significativas de riesgo de crédito distintas a las anteriormente señaladas.

22.3 Riesgo de Liquidez

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para administrar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas o arriesgar su reputación. Para ello gestiona los flujos de caja de corto y largo plazo.

NOTA 23. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del informe (marzo 15, de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

NOTA 24. APROBACION 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 con fecha febrero 28 de 2018 y serán presentados a los socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

Esteban Swoyoda Peralta
REPRESENTANTE LEGAL

Lulalia Carchi Carchi
CONTADORA GENERAL