

**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de Diciembre de 2017**

**1. Operaciones**

**INMOBILIARIA LUZMARINA S. A-** fue constituida y existe bajo las leyes Ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 3 de Mayo de 2017; su domicilio principal es en el distrito Metropolitano de Quito.

La compañía tiene por objeto social la construcción de todo tipo de edificios.

**2. Bases de Presentación de los Estados Financieros**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representan la adopción integral. Explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de los beneficios sociales de largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

**Unidad Monetaria**

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía es el Dólar de E.U.A. que es la moneda de curso legal en Ecuador.

**3. Resumen de Políticas Contables Significativas**

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

**Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo representan el efectivo en caja, cuentas corrientes bancarias y fondos de inversión a la vista (menos de 90 días) que se registran a su costo histórico y que no difiere significativamente su valor de realización.

### **3. Resumen de Políticas Contables Significativas (continuación)**

#### **Instrumentos financieros**

##### **Activos financieros**

##### **Reconocimiento y medición inicial**

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al 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.

Todos los activos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles excepto en el caso de los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

A la fecha de los estados financieros la Compañía clasifica sus instrumentos financieros activos según las categorías definidas en la NIC 39.

##### **Reconocimiento y medición inicial**

La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Los aspectos más relevantes de estas categorías aplicables a la Compañía se describen a continuación:

##### **Medición posterior**

##### **Préstamos y cuentas por cobrar**

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 deudores comerciales y 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.

### **3. Políticas Contables Significativas (continuación)**

#### **Medición posterior (continuación)**

##### **Préstamos y cuentas por cobrar (continuación)**

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 en cuentas cuando:

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

##### **Deterioro del valor de los activos financieros**

Al cierre 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.

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimientos inicial del activo (el “evento que causa la pérdida”) y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activos financieros o el grupo de activos financieros y ese impacto puede estimarse de manera fiable.

### **3. Políticas Contables Significativas (continuación)**

#### **Medición posterior (continuación)**

##### **Deterioro del valor de los activos financieros (continuación)**

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 de los pagos de la deuda por capital o intereses la probabilidad de que se declaren en quiebra o 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 los 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. Si la Compañía determina que no existe evidencia objetiva de deterioro del valor para un activo financiero evaluado de manera individual independientemente de su significancia incluye a ese activo en un grupo de activos financieros con características de riesgo de crédito similares y los evalúa de manera colectiva para determinar si existe deterioro de su valor.

Los activos que se evalúan de manera individual para determinar si existe deterioro de su valor y para los cuales una pérdida por deterioro se reconoce o se sigue reconociendo no son incluidos en la evaluación de deterioro del valor de manera colectiva. Si existe evidencia objetiva de que ha habido una pérdida por deterioro del valor el importe de la pérdida se mide como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se hayan producido). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros, si un préstamo devenga una tasa de interés variable la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

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 utilizada para descontar los flujos de efectivo futuros a los fines de medir la pérdida por deterioro del valor. Los intereses ganados se registran como ingreso financiero en el estado de resultados. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen expectativas realistas de un recuperado futuro y todas las garantías que sobre ellos pudieran existir se efectivizaron. Si en un ejercicio posterior el importe estimado de la pérdida por deterioro del valor aumenta o disminuye debido a un evento que ocurre después de haberse reconocido el deterioro la pérdida por deterioro del valor reconocida anteriormente se aumenta o disminuye ajustando la cuenta de provisión. Si posteriormente se recupera una partida que fue imputada a pérdida el recuperado se acredita como costo financiero en el estado de resultados.

## **Pasivos financieros**

### **Reconocimiento y medición inicial**

Los pasivos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados préstamos y cuentas por pagar o como derivados designados como instrumentos de cobertura en una cobertura eficaz según corresponda. 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 excepto los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado en donde los costos de transacción directamente atribuibles forman parte del costo inicial.

A la fecha de los estados financieros la Compañía clasifica sus instrumentos financieros pasivos según las categorías definidas en la NIC 39 como: (i) pasivos por préstamos y cuentas por pagar.

### **Medición posterior**

#### **Préstamos y cuentas por pagar**

La Compañía mantiene en esta categoría los acreedores comerciales otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a entidades relacionadas. 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 existe 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 importantes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados.

## **Compensación de instrumentos financieros**

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

## **Inventarios**

Los inventarios están registrados al costo promedio de adquisición y el costo de estos inventarios no excede el valor neto de realización.

Los inventarios en tránsito están valorados al costo de importación más los costos relacionados a la nacionalización los cuales no exceden a su valor neto de realización.

El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio menos los costos estimados de venta.

## **Activos Fijos**

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada menos el valor residual determinado para cierto grupo de activos fijos en base a los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y enseres	10%
Equipo de oficina	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%
Edificios	10%
Herramientas	10%
Centro Datos Contenedor Movil	20%

El gasto por depreciación de los activos se registra en los gastos de administración y ventas.

## **Cuentas por Pagar**

Las cuentas por pagar originadas por compras las cuales normalmente tienen un plazo de entre 30 y 60 días para proveedores nacionales y de 60 días para proveedores del exterior están registradas al costo que es su valor razonable considerando que serán pagadas en el futuro por bienes y servicios recibidos.

## **Pasivos Acumulados**

Los pasivos acumulados están reconocidos si la Compañía tiene una obligación producto de eventos pasados y establecido en leyes o acuerdos contractuales.

## **Jubilación Patronal**

La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento variaciones en los sueldos y salarios tasas de mortalidad edad sexo años de servicio incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reserva para obligaciones por beneficios de retiro la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones se registra directamente en resultados.

## **Participación de Trabajadores**

De acuerdo con el Código del Trabajo del Ecuador la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como gasto del período en que se devenga.

## **Impuesto a la renta corriente y diferido**

El gasto por impuesto a la renta del año incluye tanto el impuesto a la renta corriente como el impuesto a la renta diferido.

Los activos y pasivos relacionados al impuesto a la renta (crédito tributario/impuesto a pagar) correspondientes al ejercicio actual y a ejercicios anteriores son medidos por el importe que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de dichos importes son las que estuvieron vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio impositivo.

El importe de los activos y/o pasivos por impuesto diferido se calcula utilizando el método del pasivo sobre las diferencias temporales entre la base fiscal de los activos y pasivos y los importes en libros según los estados financieros.

## **Impuesto a la renta corriente y diferido (continuación)**

- Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales impositivas.
- Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por las diferencias temporales deducibles y pérdidas tributarias de años anteriores sujetas a amortización en el futuro; en la medida en

que sea probable que la compañía genere suficientes ganancias fiscales contra las cuales puedan compensarse las diferencias temporales deducibles y las pérdidas tributarias de años anteriores.

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 temporales se revertan considerando las tasas del impuesto a la renta vigente establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y sus reformas que en este caso son 22% para el año.

El activo por impuestos diferidos no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

### **Reserva Legal**

La Ley de Compañías establece para las sociedades anónimas una apropiación obligatoria no menor del 5% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal hasta que represente por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas y puede ser distribuida entre los accionistas en caso de liquidación de la Compañía.

### **Reserva Facultativa**

La ley faculta o permite que las utilidades líquidas del ejercicio la Compañía destine un porcentaje para formar una reserva legal o facultativa. La Junta General de Accionistas decide el porcentaje y el fin específico de este fondo.

### **Reconocimiento de los ingresos**

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente; con independencia del momento en que se genera el pago.

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

Los otros ingresos operacionales correspondientes a ingresos financieros e ingresos no operacionales que son reconocidos cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente y forman parte de los ingresos de actividades ordinarias.

### **Reconocimiento de costos y gastos**

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

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

### **3. Uso de juicios estimaciones y supuestos contables significativos**

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 período 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.

#### **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.

#### **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.

#### **Vida útil de propiedad 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, aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados pueden surgir discrepancias con el organismo de control tributario (Servicio de Rentas Internas) en la interpretación de normas que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello no se ha reconocido ningún pasivo contingente relacionado con impuestos.

## **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 y los índices de mortalidad.

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 periodo sobre el que se informa.

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 periodo incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

## **5. Normas internacionales emitidas**

### **Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual.**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a la sNIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir de 1 de enero 2016 o posteriormente.

### **Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento**

Las modificaciones de la NIC 19 aclara que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que el mercado de bonos corporativos de alta calidad en Ecuador no es profundo, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad de los Estados Unidos. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

### **Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

La Compañía ha aplicado estas enmiendas, las mismas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da la guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados utilizando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo a otras NIIF: (i) no serán reclasificadas posteriormente a resultados; y (ii) serán reclasificadas posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

**Otras modificaciones aplicables:**

La aplicación de las demás enmiendas no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la compañía.

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigencia	Breve explicación de la Norma o Enmienda
NIIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	Introducción de un modelo de contabilidad de coberturas: modelo de deterioro de valor de pérdidas esperadas con proyección a futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados
NIIF 14 – Cuentas por regulaciones diferidas (Emitida en Enero 2014)	01 de Enero del 2016	Especifica los requerimientos de información financiera para los saldos de las cuentas de diferimientos de actividades reguladas que surgen cuando una entidad proporciona bienes o servicios a clientes a un precio o tarifa que está sujeto a regulación de tarifas
NIIF 15 – Ingresos de contratos con clientes. Sustituye a NIC 11, NIC 18, CINIIF 31,15, 18 y SIC 31 (Emitida en Mayo 2014)	01 de Enero del 2018	Establece los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente
NIIF 16 – Arrendamientos. Sustituye a NIC 17; puede aplicarse de forma anticipada, pero solo si también se aplica la NIIF 15 (Emitida en Enero 2016)	01 de Enero del 2019	Aclara el tratamiento de arrendamientos operativos y financieros, elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras
Enmienda a la NIIF 5 - Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	Cambios en los métodos de disposición, cuando una entidad reclasifica un activo (o grupo para disposición) desde tenido para la venta hacia tenido para distribución a los propietarios (o viceversa), o cuando se descontinúa la contabilidad de tenido para distribución

<b>Título y nombre normativa</b>	<b>Fecha que entra en vigencia</b>	<b>Breve explicación de la Norma o Enmienda</b>
Enmienda a la NIIF 7 - Instrumentos financieros: Información a revelar (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	Contratos de servicios de administración, revelación de la compensación activos y pasivos financieros en estados financieros intermedios condensados
Enmienda a la NIIF 10 – Estados financieros consolidados (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación / Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto
Enmienda a la NIIF 11 – Acuerdos conjuntos (Fecha de enmienda: Mayo 2014)	01 de Enero del 2016	Aclaración para la contabilidad de la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio
Enmienda a la NIIF 12 – Información a revelar sobre participaciones en otras entidades (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación
Enmienda a la NIC 1 – Presentación de estados financieros (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	Iniciativa sobre información a revelar: revelación de partidas materiales, presentación de rubros en estados financieros de acuerdo a su relevancia, notas no deben guardar un orden
Enmienda a la NIC 7 – Estado de Flujo de Efectivo (Fecha de enmienda: Febrero 2016)	01 de Enero del 2017	Iniciativa de revelación relacionado con los flujos de efectivo de financiamiento; cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; efecto de los cambios en las tasas de cambio extranjeras; cambios en el valor razonable y otros
Enmienda a la NIC 12 – Impuesto a las Ganancias (Fecha de enmienda: Febrero 2016)	01 de Enero del 2017	Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable
Enmienda a la NIC 16 – Propiedades, planta y equipo (Fecha de enmienda: Mayo y Junio 2014)	01 de Enero del 2016	Contabilización de plantas productoras a largo ciclo como propiedades y equipos / Método aceptable de depreciación que no esté relacionado con ingresos ordinarios
Enmienda a la NIC 19 – Beneficios a empleados (Fecha de enmienda: Septiembre 2014 / Febrero 2016)	01 de Enero del 2016	Tasa de descuento: tasa del mercado regional / Aportaciones de empleados que dependen del número de años de servicio, se requiere que la entidad los atribuya a los años de servicio del empleado

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigencia	Breve explicación de la Norma o Enmienda
Enmienda a la NIC 27 – Estados financieros separados (Fecha de enmienda: Agosto 2014)	01 de Enero del 2016	Utilización del método de participación en estados financieros separados
Enmienda a la NIC 28 – Inversiones en asociadas y negocios conjuntos (Fecha de enmienda: Diciembre 2014)	01 de Enero del 2016	Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación / Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada o negocio conjunto
Enmienda a la NIC 34 – Información financiera intermedia (Fecha de enmienda: Septiembre 2014)	01 de Enero del 2016	Información necesaria de revelar en alguna otra parte de la información financiera intermedia
Enmienda a la NIC 38 – Activos intangibles (Fecha de enmienda: Mayo 2014)	01 de Enero del 2016	Método aceptable de amortización que no esté relacionado con ingresos ordinarios
Enmienda a la NIC 39 – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición (Fecha de enmienda: Noviembre 2013)	01 de Enero del 2018	Modificaciones a la contabilidad de coberturas
Enmienda a la NIC 41 – Activos biológicos (Fecha de enmienda: Junio 2014)	01 de Enero del 2016	Se excluye de esta norma el tratamiento de plantas productoras a largo ciclo

## 6. Caja Bancos y Equivalentes de Efectivo

Para propósitos del estado de flujos de efectivo caja, bancos y equivalentes de caja y bancos al 31 de Diciembre consisten de lo siguiente:

	Al 31 de Diciembre 2017
	<u>(US Dólares)</u>
Banco	10.329,21
	<u><b>10.329,21</b></u>

La Compañía mantiene sus cuentas corrientes en dólares de los Estados Unidos de América en diversas entidades financieras locales; los fondos son de libre disponibilidad y generan intereses.

## 7. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre consisten de lo siguiente:

	<b>Al 31 de Diciembre de 2017</b>
	<i>(USD Dólares)</i>
Anticipo proveedores	350,00
Prestamos Empleados	-
	<b>350,00</b>

## 8. Impuestos

Los impuestos al 31 de Diciembre, consiste en lo siguiente:

	<b>31 de Diciembre 2017</b>
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>	
Crédito Tributario (IVA)	<b>435.34</b>
Retención de IVA	-
Retención en la Fuente de año Corriente	<b>187.93</b>
	<b>623.27</b>

	<b>31 de Diciembre 2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>
Retención IVA y Fuente	716,16
Impuesto a la renta	-
	<b>716,16</b>

	<b>31 de Diciembre 2.017</b>
	<i>(US Dólares)</i>
Impuesto a la Renta	
Saldo al principio del año	0,00
Pagos	(0,00)

Provisión con cargo	748,56
Compensación con Activo IR Corriente	(748,56)
Saldo al Final del año	-

**31 de Diciembre de  
2.017**

*(US Dólares)*

**Conciliación tributaria**

Utilidad antes del cálculo para impuesto a la renta	2.994,65
Gastos no deducibles (mas)	(0,00)
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad.	-
Utilidad gravable	2.994,65
Impuesto a la Renta causado (Tasa del 25%)	748,56
Retención en la Fuente	(748,56)
Impuesto a la renta por pagar y/o Crédito Tributario por IR	-

**8.1 Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.**

**Situación fiscal**

La Compañía no ha sido fiscalizada en este año. De acuerdo con disposiciones legales la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

**Tasa de impuesto**

La tasa para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2017 es del 25%, en caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en maquinarias y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, podría obtener un descuento de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

**8.1 Otros asuntos relacionados con el Impuesto a la Renta.**

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, en el evento de que el anticipo de impuesto a la renta sea mayor que el impuesto a la renta causado o este impuesto a la renta causado no existiera, el anticipo de impuesto a la renta constituye impuesto a la renta mínimo.

## 9. Activos Fijos

La Compañía pago impuesto predial y honorarios a Notarios por el proceso de compra venta de 3 oficinas.

## 10. Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar al 31 de Diciembre, consisten en lo siguiente:

	<b>Al 31 de Diciembre 2017</b>
	<i>(US Dólares)</i>
Proveedores Locales	113,04
Otros acreedores	0,00
	<b>113,04</b>

## 11. Pasivo Acumulado

Al 31 de diciembre del 2017, los beneficios a empleados se formaban de la siguiente manera:

Cuenta	Saldo 31/12/2016	Adiciones	Pagos	Saldo 31/12/2017
15% Participación a Trabajadores	0	528,47	(0)	528,47
Décimo Tercero por Pagar	0	64,16	(32,08)	32,08
Décimo Cuarto por Pagar	0	62,50	(0)	62,50
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>655,13</b>	<b>(33,08)</b>	<b>623,05</b>

## 12. Jubilación Patronal y Desahucio

**Jubilación Patronal** .-Mediante resolución publicada en el Registro Oficial NO, 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia de Ecuador, dispuso que los trabajadores tienen

derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código de Trabajo, sin perjuicio de lo que les corresponda según la Ley de Seguridad Social Obligatoria.

De conformidad con lo que se menciona en el Código de Trabajo, los empleados por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuo o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieran cumplido veinte años y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación. Con fecha 2 de Julio de 2001 en el suplemento al Registro Oficial NO. 359 se publicó la reforma al Código de Trabajo, mediante el cual se aprobaron los montos mínimos mensuales por pensiones jubilares.

**Desahucio.-**De acuerdo con las disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

### **13. Capital Pagado**

Al 31 de Diciembre de 2017 el capital social es de US\$ 20.000 conformado por 20.000 acciones con un valor nominal de US\$1.

#### **Reservas**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria no menor del 5% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

#### **Otros Resultados Integrales**

Comprenden partidas de ingresos y gastos no realizados que no se reconocen en el resultado del periodo, tal como lo requieren o permiten otras NIIF. Estos valores son presentados en el patrimonio, como cambios generados por transacciones ajenas a la de los propietarios, bajo el concepto de Otros Resultados Integrales (ORI).

#### **Resultados por aplicación de NIIF por primera vez**

Registra todo el efecto de la aplicación de NIIF por primera vez, de aquellos ajustes que debieron registrar el efecto contra resultados acumulados.

El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta “Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF”, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

#### 14. Administración y alta dirección

Los miembros de la Administración y demás personas que asumen la gestión de la Compañía, incluyendo la gerencia general, así como los socios que la representen, ho han participado al 31 de diciembre del 2017 en transacciones no habituales y o relevantes.

#### 15. Gasto de Administración y Ventas

Los gastos al 31 de Diciembre, consisten de lo siguiente:

	<b>Al 31 de Diciembre 2017</b>
<b>Gastos de Administración</b>	
Sueldos, Salarios	990,22
Servicios Contratados	3.789,47
Servicios Condominio	8.237,16
Otros Gastos Administrativos	<u>1.297,32</u>
	<u>14.314,17</u>



CPA Mauricio Cárdenas  
Contador General