

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

### 1. Operaciones

NIUANDINA S.A., fue constituida en Ecuador según escritura pública, inscrita en el Registro Mercantil el 13 de noviembre del 2017, tiene su domicilio principal en el Distrito Metropolitano de Quito.

El objetivo social de la Compañía es la construcción de todo tipo de inmuebles tales como casas, edificios, conjuntos habitacionales, oficinas y locales comerciales, la remodelación y renovación o rehabilitación de inmuebles, la compra venta de inmuebles y la intermediación en la venta de inmuebles.

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

### 2. Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF o IFRS en su sigla en inglés), la cual ha sido adoptada íntegramente en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas vigentes a diciembre de 2018.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía e incluyen información comparativa correspondiente al período anterior.

Los activos y pasivos se clasifican según su grado de realización o exigibilidad en términos de tiempo, en corrientes y no corrientes, entendiéndose como activos corrientes o pasivos corrientes, aquellas partidas que serán realizables o exigibles en un plazo no mayor a un año, y más allá de este tiempo no corrientes.

### 3. Resumen de las políticas contables

Los estados financieros al 31 de diciembre, fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, los cuales han sido preparados sobre la base del costo histórico. A continuación, se describen las principales políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros:

#### 3.1 Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF

Durante el año 2018 se han aplicado por primera vez la NIIF 15 Ingresos de Contratos con Clientes y la NIIF 9 Instrumentos financieros. Un breve resumen sobre su adopción e impactos se resume a continuación:

##### NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes

Esta Norma establece un marco integral para determinar cuándo y cuánto los ingresos son reconocidos, y sustituyó a las siguientes normas:

- (a) NIC 11 Contratos de Construcción.
- (b) NIC 18 Ingresos de Actividades Ordinarias.

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- (c) Interpretaciones relacionadas (CINIIF 13 Programas de Fidelización de Clientes; CINIIF 15 Acuerdos para la Construcción de Inmuebles; CINIIF 18 Transferencias de Activos procedentes de Clientes; y SIC-31 Ingresos—Permutas de Servicios de Publicidad).

La NIIF 15 establece los criterios para el registro contable de los ingresos procedentes de contratos con clientes y establece un nuevo modelo de cinco pasos que aplica a la contabilización de los ingresos procedentes de contratos con clientes:

- Etapa 1: Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- Etapa 2: Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- Etapa 3: Determinar el precio de la transacción.
- Etapa 4: Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- Etapa 5: Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

La Compañía ha adoptado la NIIF 15 de manera prospectiva, reconociendo el efecto de adopción inicial de esta norma a partir del 1 de enero de 2018.

De acuerdo con la NIIF 15 el ingreso se reconoce por un importe que refleje la contraprestación que una entidad espera tener derecho a recibir a cambio de transferir los servicios a un cliente, en el momento en que el cliente obtiene el control de los servicios prestados.

La Compañía aplica un único método para medir el avance en cada obligación de desempeño al interior de un contrato. El método utilizado es de entrada (costo incurrido, horas trabajadas).

Se revisan los estimados de ingresos, costos o grado de avance hacia la finalización si cambian las circunstancias. Todo aumento o disminución que se de en los ingresos o costos estimados se refleja en el estado de resultados en el periodo en que la gerencia se enteró de las circunstancias que llevaron a la revisión.

El impacto de la adopción de la NIIF 15 en estos estados financieros de la Compañía en 2018 ha sido muy limitado.

### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

#### **Reconocimiento y clasificación de instrumentos financieros**

Los instrumentos financieros se reconocen cuando la Compañía se convierte a una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

El criterio de clasificación de los activos financieros dependerá tanto del modo en que una entidad gestiona sus instrumentos financieros (su modelo de negocio) como de la existencia y características de los flujos de efectivo contractuales de los activos financieros. Con base en lo anterior, el activo se clasificará a:

- Coste amortizado
- A valor razonable con cambios en otro resultado integral, y,
- Valor razonable con cambios en el resultado del período

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Un activo financiero es clasificado en una de las categorías mencionadas, de acuerdo con el modelo de negocio, que se definen de la siguiente manera:

- 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.
- 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).
- Fuera de estos escenarios, el resto de activos se valorarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. Todos los instrumentos de patrimonio (acciones) se valoran por defecto en esta categoría. Esto es así porque sus flujos contractuales no cumplen con la característica de ser solo pagos de principal e intereses.

A efectos de su valoración, los activos financieros se clasifican en una de las siguientes categorías, siendo las políticas contables de cada una de ellas las que se detallan a continuación:

**Activos financieros a coste amortizado:** Estos activos se registran posteriormente a su reconocimiento inicial por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Dicho costo amortizado se verá reducido por cualquier pérdida por deterioro. Se reconocerán ganancias o pérdidas en el resultado del periodo cuando el activo financiero se dé de baja o se haya deteriorado. Los intereses calculados usando el método del tipo de interés efectivo se reconocen en la cuenta de resultados en la cuenta "ingresos financieros"

**Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados:** Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se reconocen inicialmente y posteriormente a valor razonable, sin incluir los costos de transacción, que se cargan a la cuenta de resultados. Las ganancias o pérdidas procedentes de cambios en el valor razonable se presentan en la cuenta de resultados dentro de "otros ingresos / (gastos) financieros – netos" en el periodo en que se originaron. Cualquier dividendo o interés también se lleva a resultados financieros.

**Instrumentos de deuda a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Se contabilizan posteriormente por su valor razonable, reconociendo los cambios en el valor razonable en "Otro resultado integral". Los ingresos por intereses, las pérdidas por deterioro y las diferencias de cambio se reconocen en la cuenta de resultados. Cuando se venden o se dan de baja, los ajustes en el valor razonable acumulados reconocidos en "Otro resultado integral" se incluyen en la cuenta de resultados como "otros ingresos/(gastos) financieros netos".

**Instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Su medición posterior es a valor razonable. Únicamente se llevan a resultados los dividendos, a menos que dichos dividendos representen claramente una recuperación del costo de la inversión. Otras pérdidas o ganancias se llevan a "Otro resultado integral" y nunca se reclasifican a resultados.

Dada la naturaleza de los activos financieros de la Compañía el cambio en los criterios de presentación contenidos en la NIIF 9 no resultaron relevantes.

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Deterioro de activos financieros

El modelo de deterioro es aplicable a los Activos financieros valorados a costo amortizado que incluyen las partidas de "Clientes y otras cuentas a cobrar".

El modelo de deterioro de valor se basa en un enfoque dual de valoración, bajo el cual habrá una provisión por deterioro basada en las pérdidas esperadas de los próximos 12 meses o basada en las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo. El hecho que determina el paso del primer enfoque al segundo es que se produzca un empeoramiento significativo en la calidad crediticia.

Para las cuentas a cobrar comerciales, la Compañía aplicó el enfoque simplificado como política contable de la pérdida esperada calculada, la misma que se determinó en base al porcentaje estimado de créditos incobrables de los últimos años sobre las ventas históricas.

Para determinar si un activo financiero ha experimentado un empeoramiento significativo en su riesgo crediticio desde su reconocimiento inicial, o para estimar las pérdidas crediticias esperadas durante todo el tiempo de vida del activo, la Compañía considera toda la información razonable y sustentable que sea relevante y que esté disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado. Esto incluye tanto información cuantitativa como cualitativa, basada en la experiencia de la Compañía o de otras entidades sobre pérdidas crediticias históricas, e información de mercado observable sobre el riesgo crediticio del instrumento financiero concreto o instrumentos financieros similares.

La Compañía ha tomado una exención para no reexpresar la información comparativa de periodos anteriores con respecto de los requisitos de clasificación y medición (incluido el deterioro). Diferencias en los valores en libros de los activos financieros y los pasivos resultantes de la adopción de la NIIF 9, se reconocen en las reservas y resultados acumulados a partir del 1 de enero de 2018. En consecuencia, la información presentada para 2017 generalmente no refleja los requisitos de la NIIF 9, pero, refleja los de la NIC 39.

En lo que respecta al nuevo modelo del cálculo del deterioro de valor de activos financieros basado en el modelo simplificado, la Compañía no tiene un impacto significativo.

### 3.2 Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que aplican a la Compañía, siendo su aplicación obligatoria a partir de las fechas que se indican a continuación:

<b>Nuevas normas</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
<b>Nuevas interpretaciones</b>	
CINIIF 23 "Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias"	1 de enero de 2019
<b>Enmiendas a NIIF's</b>	
NIC 19 "Modificación, reducción o liquidación del plan"	1 de enero de 2019
NIC 12 "Impuesto sobre la renta"	1 de enero de 2019
NIC 23 "Costos por préstamos"	1 de enero de 2019

Los efectos de estas normas más representativos se resumen a continuación:

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### NIIF 16 Arrendamientos

Efectiva para ejercicios anuales iniciados a partir del 1 de enero de 2019. Permite su adopción anticipada a las entidades que aplican la NIIF 15 en, o antes de, la fecha de aplicación inicial de la NIIF 16.

La Compañía está evaluando el impacto sobre sus estados financieros y en proceso de adaptación de sus sistemas de información para capturar la información necesaria de los contratos de arrendamiento para su registro conforme a NIIF 16.

El impacto más significativo que se ha identificado consiste en que la Compañía va a reconocer nuevos activos y pasivos para sus arrendamientos de sus locales donde opera. Además, cambiará ahora la naturaleza de los gastos relativos a dichos arrendamientos, puesto que la NIIF 16 reemplaza el gasto lineal del arrendamiento operativo por un cargo por amortización de activos de derecho de uso y un gasto por intereses en pasivos por arrendamientos.

En su condición de arrendatario, la Compañía puede aplicar la norma con un enfoque retrospectivo o un enfoque retrospectivo modificado con simplificaciones prácticas optativas. El arrendatario aplica la alternativa elegida de manera uniforme a todos sus arrendamientos. La Compañía aplicará por primera vez la NIIF 16 el 1 de enero de 2019. Aún no ha decidido qué enfoque de transición va a utilizar.

En su condición de arrendador, la Compañía no está obligado a efectuar ningún ajuste en los arrendamientos donde interviene como arrendador, salvo si es un arrendador intermediario en un subarrendamiento.

La Compañía está cuantificando el impacto sobre sus activos y pasivos contabilizados por la adopción de la NIIF 16. El efecto cuantitativo dependerá de, entre otras cosas, el método de transición elegido, el grado en que la Compañía utilice las simplificaciones prácticas y las exenciones de reconocimiento, así como todos los arrendamientos adicionales que formalice la Compañía. La Compañía considera especialmente relevante en la aplicación de esta norma y su cuantificación el análisis a realizar sobre el plazo del arrendamiento, así como la tasa de descuento a aplicar. La Compañía espera revelar su enfoque de transición y su información cuantitativa antes de la adopción, y en todo caso prevé que el impacto de la aplicación de esta norma será significativo para los estados financieros de la Compañía.

### CINIIF 23 La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias:

La CINIIF 23 resulta de aplicación a ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, permitiéndose su adopción anticipada. La Compañía evaluará impactos de su aplicación los cuales se revelarán al cierre del ejercicio.

La Administración de la Compañía estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros.

### 3.3 Estimaciones contables significativas

La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecido en la NIC 8 de las NIIF.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio:

- **Vida útil de propiedades y equipos**

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 financieros**

Para cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, la Compañía aplica un enfoque simplificado al calcular las pérdidas crediticias esperadas.

El importe de las pérdidas crediticias esperadas – PCE es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales y otros deudores.

Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia de las pérdidas crediticias históricas.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCE durante el tiempo de vida del activo cuando existe un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, el riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses. La evaluación de si deberían ser reconocidas PCE durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

- **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, en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 3.4. Instrumentos financieros

#### 3.4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye el efectivo en caja, el disponible en bancos, los cuales se registran a su valor nominal y no tienen riesgo significativo de cambios de su valor.

#### 3.4.2 Activos financieros

##### Reconocimiento y medición inicial

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a su valor razonable y los que se miden a costo amortizado. Esta clasificación depende de si el activo financiero es un instrumento de deuda o patrimonio.

La clasificación de los activos financieros en el reconocimiento inicial depende de las características del flujo de efectivo contractual del activo financiero y del modelo de negocio de la Compañía para administrarlos.

Para que un activo financiero se clasifique y mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral, debe dar lugar a flujos de efectivo que son "únicamente pagos de capital e intereses sobre el importe del capital pendiente.

El modelo de negocio de la Compañía para la gestión de activos financieros se refiere a cómo gestiona sus activos financieros para generar flujos de efectivo. El modelo de negocio determina si los flujos de efectivo resultarán de la cobranza de flujos de efectivo contractuales, la venta de los activos financieros, o ambos.

##### Activos financieros a Costo Amortizado

Un instrumento de deuda se clasifica como medido a costo amortizado solo si los siguientes criterios se cumplen:

- El objetivo del modelo de negocio de la Compañía es mantener el activo para obtener los flujos de efectivo contractuales, y
- Los términos contractuales dan lugar en fecha específicas a recibir flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el capital pendiente de pago.

Los activos financieros a costo amortizado se miden posteriormente utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están sujetos a deterioro. Las ganancias y pérdidas se reconocen en resultados cuando el activo es dado de baja en cuentas, se modifica o se deteriora.

Los activos financieros de la Compañía a costo amortizado incluyen cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a asociada y otras cuentas por cobrar.

##### Activos financieros a Valor Razonable

Si cualquiera de los criterios indicados para los activos a costo amortizado no se cumplen, el instrumento de deuda se clasifica como medido a valor razonable con

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

cambios en resultados. Todos los instrumentos de renta variable se miden por su valor razonable.

### Reconocimiento y medición

Compras y ventas de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, que es la fecha en la cual la Compañía se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos a recibir flujos de efectivo han vencido o se han transferido y la Compañía ha traspasado sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

En el reconocimiento inicial, la Compañía valora los activos financieros a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se mide al valor razonable con cambios en los resultados, los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costos de transacción de activos financieros que se miden a su valor razonable con cambios en resultados se contabilizan directamente en la cuenta de resultados.

Las ganancias o pérdidas de un instrumento de deuda que se valora posteriormente a su valor razonable se reconocen en los resultados y se presentan en el estado de resultados como parte de los otros ingresos/egresos, en el período en que se producen.

Las ganancias o pérdidas de un instrumento de deuda que se valora posteriormente a su costo amortizado, se reconocen en los resultados del período cuando el activo financiero se da de baja o se deteriora y a través del proceso de amortización utilizando el método de interés efectivo. Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago. Las cuentas por cobrar a corto plazo se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

### Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando: expiraron los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo; se han transferido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

### Deterioro de los activos financieros

La Compañía reconoce una estimación para pérdidas crediticias esperadas para todos los instrumentos de deuda que no se mantienen a valor razonable con cambios en resultados. Las pérdidas crediticias esperadas se basan en la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales de conformidad con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Compañía espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Los flujos de efectivo esperados incluirán los flujos de efectivo procedentes de la venta de garantías mantenidas u otras mejoras crediticias que sean parte integrante de los términos contractuales.

Las pérdidas crediticias esperadas se reconocen en dos etapas. Para exposiciones crediticias para las cuales no ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, las pérdidas crediticias esperadas se

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

reconocen para eventos de incumplimiento que son posibles dentro de los próximos 12 meses (una pérdida crediticia esperada de 12 meses). Para aquellas exposiciones crediticias para las cuales ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial, se requiere una provisión por pérdida crediticia esperada durante la vida restante de la exposición, independientemente del momento del incumplimiento (una pérdida crediticia esperada de por vida).

Para cuentas por cobrar comerciales y activos contractuales, la Compañía aplica un enfoque simplificado al calcular las pérdidas crediticias esperadas (PCE).

### 3.4.3 Pasivos financieros

#### Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado se registran netos de los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas de acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas, y anticipo de clientes.

#### Medición posterior

##### Préstamos y cuentas por pagar comerciales

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30 y 60 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y no generan intereses. Las ganancias y pérdidas se reconocen en los resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

##### Baja de pasivos financieros

El pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado o esté vencida. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integral.

##### 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.

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. Una medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante del mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso, o mediante la venta de éste a otro participante del mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable.

- Nivel 1 – Aplica a activos o pasivos para los que existen precios cotizados en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 – Aplica a activos o pasivos para los que existen variables distintas a precios cotizados observables para el activo o pasivo, tales como precios cotizados para activos o pasivos similares en mercados activos; precios cotizados para activos o pasivos idénticos en mercados con un volumen insuficiente de transacciones o transacciones poco frecuentes (mercados menos activos); valuaciones derivadas de modelos en las que las variables significativas son observables o se pueden derivar principalmente de datos de mercado observables o corroborarse a través de esos datos.
- Nivel 3 – Aplica a activos o pasivos para los que existen datos no observables respecto a la metodología de valuación que son significativos para la medición del valor razonable del activo o pasivo.

### 3.5. Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los inventarios se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de comercialización y distribución.

### 3.6. Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos, se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Los activos fijos netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

entre los años de vida útil estimada que constituyen el período en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del período, en base a los siguientes estimados de vida útil:

	<u>Años de vida útil</u>
Equipos de computación	33.33%

### 3.7. Deterioro del valor de los activos no corrientes

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio, se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

### 3.8. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son re-estimadas en cada cierre contable posterior.

### 3.9. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible, y está constituida a la tasa del 25%.

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 3.10. Reconocimiento de gastos

Los gastos se reconocen en los resultados cuando tiene lugar una disminución en los beneficios económicos futuros relacionados con una reducción de un activo, o un incremento de un pasivo, que se puede medir de forma fiable. Esto implica que el registro de un gasto tiene lugar en forma simultánea al registro del incremento del pasivo o la reducción del activo.

### 3.11. Registros contables y moneda funcional

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A, que es la moneda funcional de curso legal en el Ecuador.

## 4. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros por categoría, se conforman de la siguiente manera:

	2018	
	Corriente	No Corriente
<b>Activos financieros medidos a valor razonable</b>		
Efectivo en bancos	593	-
<b>Activos financieros medidos a costo amortizado</b>		
Otras cuentas por cobrar	3,220	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>3,813</b>	-
<b>Pasivos financieros a costo amortizado</b>		
Otras cuentas por pagar	97	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>97</b>	-

El valor en libros de los instrumentos financieros se aproxima al valor razonable debido a que son de corto plazo.

## 5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo están conformados de la siguiente manera:

	2018
Banco Pichincha	593
	<u>593</u>

## 6. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre, estaban conformadas de la siguiente manera:

	2018
Anticipos a proveedores	3,220
	<u>3,220</u>

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 7. Impuestos por cobrar

Las cuentas por cobrar por impuestos al 31 de diciembre, estaban conformadas de la siguiente manera:

	<u>2018</u>
Crédito tributario IVA	2,521
	<u>2,521</u>

### 8. Inventarios

Al 31 de diciembre, los inventarios estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2018</u>
Inventario de obras en construcción	12,604
	<u>12,604</u>

### 9. Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre de 2018, las propiedades y equipos, estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2018</u>		
	<u>Costo histórico</u>	<u>Depreciación Acumulada</u>	<u>Saldo neto</u>
Terrenos	72,161	-	72,161
Equipo de computación	350	(91)	259
	<u>72,511</u>	<u>(91)</u>	<u>72,420</u>

El movimiento de los activos fijos durante el año 2018, fue como sigue:

	<u>2018</u>
Saldo inicial	-
Adiciones	72,511
(-) Depreciaciones	(91)
Saldo final	<u>72,420</u>

### 10. Otras cuentas e impuestos por pagar

Al 31 de diciembre, las otras cuentas e impuestos por pagar, estaban conformadas de la siguiente manera:

	<u>2018</u>
IESS por pagar	97
Retenciones en la fuente por pagar	148
Retenciones del IVA	90
	<u>335</u>

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 11. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2018, el capital pagado asciende 10,000 acciones de US\$ 1 cada una, siendo su principal accionista la Compañía Automotores Andina S.A., cuyo porcentaje de participación es del 99%.

### 12. Impuesto a la renta

#### a) Reformas tributarias

##### **Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. (publicada en diciembre 2017)**

- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%, y al 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes constituyentes, beneficiarios o similares, residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.
- Aplicación de la tarifa del 28% cuando las sociedades no cumplan con el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares.
- Por reinversión de utilidades la tarifa de impuesto a la renta será reducida al 15%, para las siguientes sociedades: Exportadoras habituales que se dediquen a la producción de bienes, incluido el sector manufacturero que posean más del 50% o más de componente nacional, así como las sociedades de turismo receptivo.
- La tarifa para microempresas y pequeñas empresas y exportadores habituales, mantienen la tarifa del 22%.
- Se exoneran el impuesto a la renta las nuevas microempresas durante 3 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal que generen ingresos, empleo e incorporen valor agregado nacional en su producción.
- Se incluye como deducción en los gastos personales, a los padres, quienes no deberán percibir pensiones jubilares por aporte a la seguridad social o patronal.
- Las deducciones por desahucio y jubilación solo serán deducibles los pagos efectuados por estos conceptos, siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no.
- Todo pago superior a US\$ 1,000 obligatoriamente deben realizarse mediante instituciones del Sistema Financiero, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito o cualquier otro medio de pago electrónico.
- Los sujetos pasivos que no declaren al SRI la información sobre su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultando de manera directa o indirecta, en todo o en parte serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017).
- Las sociedades, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluyen los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando correspondan los montos referidos o gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productivo futuro, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Devolución del anticipo de impuesto a la renta, EL SRI por oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- Se restringen las exenciones fiscales en transacciones con contribuyentes ubicados en paraísos fiscales:
  - Exención del impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza pública privada.
  - Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal.
  - Exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos de APP.
- Devolución de ISD en la actividad de exportación, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución por los pagos realizados en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, siempre y cuando sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten.
- Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital.

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

El artículo innumerado incluido a continuación del artículo 40 de la Ley de Régimen Tributario Interno se menciona que las sociedades que hayan enajenado acciones, participaciones o derechos representativos de capital presenten una declaración con esta información en el mes subsiguiente a haberlas efectuado, caso contrario se determinará una multa del 5% del total del valor transferido.

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

### **Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal (Publicada en agosto de 2018).**

- Establece la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta, por la utilidad generada en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo de impuesto a la renta, para las nuevas inversiones productivas.
- Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD, los pagos realizados al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas, considera una exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión; pudiéndose ampliar el plazo por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos. Adicionalmente, para las sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.
- Exoneración del impuesto a la renta a ciertos sectores considerados como prioritarios.
- Incremento del límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
- La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
- El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
- Eliminación del pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Eliminación de la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
- Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.
- Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantengan transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.
- Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.
- Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de: transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos, amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas, pagos por mantenimiento de barcos de astillero.
- Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.

# NIUANDINA S.A.

## Notas a los estados financieros (continuación)

### 13. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre, los gastos administrativos estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2018</u>
Aporte patronal	1,274
Honorarios, comisiones y dietas	9,399
Servicios prestados	505
Contribuciones	100
Depreciaciones	91
Servicios básicos	398
Mantenimiento y reparaciones	19
Suministros y materiales	36
	<u>11,822</u>

### 14. Administración de riesgos financieros

#### Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Compañía se basa en la mantención de un nivel de caja suficiente que le permita tanto hacer frente a los periodos adversos del negocio, así como a sus obligaciones de corto plazo. Al 31 de diciembre de 2018, la compañía mantiene como fuente de financiamiento los valores de caja y cuentas por cobrar, que son de disponibilidad inmediata, sobre los cuales no existe restricción alguna.

#### Riesgo de crédito

En lo referente al riesgo de crédito correspondiente a las cuentas por cobrar, es un riesgo muy limitado dado que la compañía recién inicia sus operaciones en el año 2018.

#### Gestión de capital

La Compañía tiene por objetivo mantener un adecuado nivel de capitalización que le permita asegurar su eficiencia para el desarrollo de sus objetivos de mediano y largo plazo, con el fin de mantener una sólida posición financiera.

### 15. Eventos subsecuentes

A la fecha del informe de los auditores, no existen eventos que deban ser revelados en los estados financieros.

---

# NIUANDINA S.A.

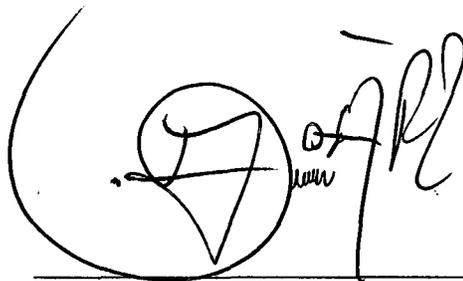
## Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018  
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>
<b>Activos</b>		
<b>Activos corrientes:</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 593
Otras cuentas por cobrar	6	3,220
Impuestos por cobrar	7	2,521
Inventarios	8	<u>12,604</u>
<b>Total activos corrientes</b>		<b>18,938</b>
<b>Activos no corrientes:</b>		
Propiedades y equipos	9	<u>72,420</u>
<b>Total activos</b>		<b><u>91,358</u></b>
<b>Pasivos</b>		
<b>Pasivos corrientes:</b>		
Otras cuentas e impuestos por pagar	10	<u>335</u>
<b>Total pasivos</b>		<b>335</b>
<b>Patrimonio</b>		
Capital pagado	11	10,000
Aportes futuras capitalizaciones		92,902
Resultados acumulados		<u>(11,879)</u>
<b>Total patrimonio</b>		<b><u>91,023</u></b>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>	<b>\$</b>	<b><u>91,358</u></b>



Lcda. Isabel Cristina Reyes Acosta  
Gerente general



Sr. Diógenes Armado Rea Rivera  
Contador

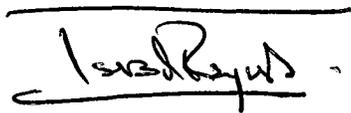
# NIUANDINA S.A.

## Estado de Resultados Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>
<b>Gastos Operativos:</b>		
Administrativos	13	(11,822)
Financieros		(42)
Otros egresos		(15)
		<u>(11,879)</u>
(Perdida) antes del impuesto a la renta		<u>(11,879)</u>
Impuesto a la renta		-
<b>(Pérdida) neta del año</b>	<b>\$</b>	<b><u>(11,879)</u></b>



Lcda. Isabel Cristina Reyes Acosta  
Gerente general



Sr. Diógenes Armado Rea Rivera  
Contador

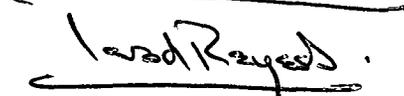
# NIUANDINA S.A.

## Estado de Cambios en el Patrimonio

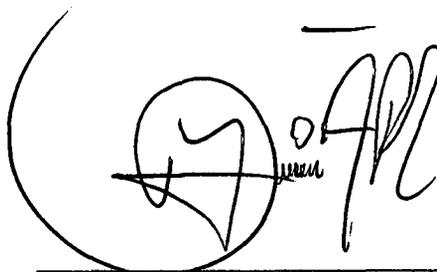
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Capital Pagado</u>	<u>Aportes futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a Diciembre 31, 2017	\$ 10,000	-	-	\$ 10,000
Aporte para futura capitalización	-	92,902	-	102,902
(Pérdida) neta	-	-	(11,879)	(11,879)
<b>Saldos a Diciembre 31, 2018</b>	<b>\$ 10,000</b>	<b>92,902</b>	<b>(11,879)</b>	<b>\$ 91,024</b>



Lcda. Isabel Cristina Reyes Acosta  
Gerente general



Sr. Diógenes Armado Rea Rivera  
Contador

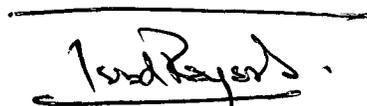
# NIUANDINA S.A.

## Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2018</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de operación:</b>	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(29,798)
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>	<u>(29,798)</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de inversión:</b>	
Compras de activos fijos	(350)
<b>Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión</b>	<u>(350)</u>
<b>Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:</b>	
Aportes de la Casa Matriz	30,741
<b>Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento</b>	<u>30,741</u>
<b>Aumento del efectivo y equivalentes de efectivo</b>	593
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año</b>	-
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año</b>	<u><u>593</u></u>
<b>Conciliación de la (pérdida) neta con el efectivo provisto en actividades de operación:</b>	
(Pérdida) neta	(11,879)
<b>Ajustes por:</b>	
Depreciaciones	91
<b>Efectivo proveniente de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:</b>	
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	(5,741)
(Aumento) en inventarios	(12,603)
Aumento en cuentas por pagar	334
<b>Efectivo neto provisto en actividades de operación</b>	<u>\$ (29,798)</u>



Lcda. Isabel Cristina Reyes Acosta  
Gerente general



Sr. Diógenes Armado Rea Rivera  
Contador