



## **INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A**

Estados financieros por el año  
terminado el 31 de diciembre de 2018  
e Informe de los Auditores Independientes



**INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

---

**Contenido**

Informe de los Auditores Independientes	3 – 6
Estado de Situación Financiera	7
Estados de Resultados	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujo de efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	11 – 23

**Abreviaturas:**

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
US\$	Dólares Americanos
IASB	Junta de Normas Internacionales de Contabilidad
SCVS	Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Guayaquí, 15 de abril de 2019

A los Accionistas de

**INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A**

### **Opinión:**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y los correspondientes estados de resultados Integral, de cambios en la posición del patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las *políticas contables significativas* y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos se presentan consistentemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A** al 31 de diciembre de 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de información Financiera – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en este informe en la sección Anexo A "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A**, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con este Código.

### **Independencia**

Somos independientes de **INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A**, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

### **Asuntos claves de auditoría:**

Asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro criterio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.



Durante el 2018 la Compañía contrajo **Cuentas y Documentos por Pagar por un valor de \$ 56.033,51** y se encuentra totalizada dentro de los Pasivos Corrientes del estado de situación financiera de la **Compañía INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A** al 31 de diciembre del 2017. Véase **Nota 10**

**Responsabilidades de la dirección y administración con respecto a los estados financieros.**

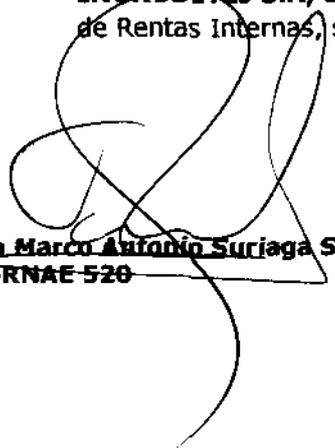
La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido a ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de **INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A**, de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento (hipótesis de negocio en marcha) excepto si la dirección tiene la intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del *proceso de información financiera de la Compañía*.

**Otros asuntos**

- El informe de cumplimiento tributario de **INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A**, al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.



**Cpa Marco Antonio Suriaga Sánchez**  
**SC-RNAE-526**



## **INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

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

- Las políticas contables ejecutadas por la empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la empresa para continuar con el negocio, sin embargo, de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la empresa.
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia de control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la dirección, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la *Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.*
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación fiel.



Comunicamos a los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance planificado y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables del gobierno de la entidad una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado a ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno de la entidad, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuente, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque debe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.

**La Resolución No. SCVS- DSC-2018-0008, emitida el 27 de febrero del 2018, establece que las Sociedades de Interés Público son las siguientes compañías sujetas a vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros:**

1. Emisoras de valores inscritas en el Catastro Público de Mercado de Valores.
2. Casas de Valores, depósitos descentralizados de compensación y liquidación de valores, sociedades administradoras de fondos de inversión y fideicomisos.
3. Seguros, reaseguros, intermediarias de reaseguros, peritos de seguros, agencias asesoras productoras de seguros.
4. Compañías que financien servicios de atención integral de salud prepagada.
5. Servicio de asistencia aseguradas y tarjetahabientes.
6. Calificadoras de riesgo y Auditoras Externas.
7. Las dedicadas a las actividades corrientes y especializadas de construcción.
8. **Actividades de corretaje, agencias, promoción inmobiliaria, compra venta y alquiler de inmuebles.**
9. Venta de vehículos automotores nuevos y viejos.
10. Factorización de compra de cartera

**Cpa Marco Antonio Suriaga Sánchez**  
**SC-RNAE 520**

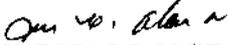


**INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**En Dólares Americanos**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2018</b>
<b>Activo Corriente</b>		
Efectivo Y Equivalentes	5	\$ 677
Cuentas Y Documentos Por Cobrar	6	24.000
Activos Por Impuestos Corrientes	7	5.425
<b>Total Activo Corriente</b>		<b><u>30.102</u></b>
<b>Activo No Corriente</b>		
Propiedad, Planta y Equipos, neto	8	182.489
(-) Depreciación Acumulada		-4.200
<b>Total Activo No Corriente</b>		<b><u>178.289</u></b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>\$ <u>208.391</u></b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		
<b>Pasivo Corriente</b>		
Obligaciones Con Instituciones Financieras	9	51.059
Cuentas y Documentos por Pagar	10	56.034
Pasivos Por Impuestos Corrientes	11	2.857
Obligaciones Laborales	11a	3.551
<b>Total Pasivo Corriente</b>		<b><u>113.500</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b><u>113.500</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital Social		92.239
Reservas		265
Resultado Del Ejercicio		2.387
<b>TOTAL PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>	12	<b><u>94.891</u></b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ <u>208.391</u></b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

  
**PABLO ANTONIO TEJENA DELGADO**  
GERENTE GENERAL

  
**JUAN CARLOS ALCIVAR ALVARADO**  
CONTADOR

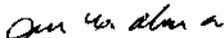


**INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2018**  
**En Dólares Americanos**

	Notas	2018
Ventas de bienes y servicios	13	\$ 98.754
<b>UTILIDAD BRUTA EN VENTAS</b>		<b>98.754</b>
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	14	
Administrativos		18.433
Ventas		70.259
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<b>88.692</b>
<b>RESULTADO OPERACIONAL</b>		<b>10.062</b>
<b>OTROS INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES</b>		
Otros Ingresos/Egresos		-
Otros Gastos		-2.049
Gastos Financieros		-3.954
<b>TOTAL OTROS INGRESOS/EGRESOS NO OPERACIONALES</b>		<b>-6.004</b>
<b>RESULTADO ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES</b>		<b>4.058</b>
(-) Participación Trabajadores		-
<b>RESULTADO DESPUÉS DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES</b>		<b>4.058</b>
(-) Impuesto a la Renta del Ejercicio		1.406
Reserva Legal		265
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO</b>		<b>2.387</b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

  
**PABLO ANTONIO TEJENA DELGADO**  
GERENTE GENERAL

  
**JUAN CARLOS ALCIVAR ALVARADO**  
CONTADOR



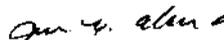
R.P. Marco A. Surruga Sanchez  
Auditor Externo

**INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A.**  
**EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	Capital Social	Reservas Reserva Legal	Resultado del Ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2017</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Más (menos) transacciones durante el año				
Movimiento Inicial	92.239	265	2.387	94.891
Resultado del período	-	-	-	-
<b>Saldo al 31 de diciembre del 2018</b>	<b>92.239</b>	<b>265</b>	<b>2.387</b>	<b>94.891</b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

  
**PABLO ANTONIO TEJENA DELGADO**  
GERENTE GENERAL

  
**JUAN CARLOS ALCIVAR ALVARADO**  
CONTADOR

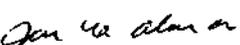


**INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**En Dólares Americanos**

	<b>2.018</b>
Resultado del ejercicio Después de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta	-
Ajuste para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto proveniente en actividades de operación	
Provisión de Incobrables	
Depreciaciones y amortizaciones	-
<b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>	
Aumento / Disminución en Activos Financieros	-
Aumento / Disminución en Activos por Impuestos Corrientes	-
Aumento / Disminución en Cuentas y Documentos por Pagar	-
Aumento / Disminución en Pasivos por Impuestos Corrientes	-
Aumento / Disminución en Obligaciones Laborales	-
<b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>0</b>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	-
Aumento / Disminución en PPE	-
Aumento / Disminución en Intangibles	-
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>0</b>
<b>EFFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>	-
Movimiento en Cuentas Patrimoniales	-
<b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>0</b>
<b>DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTE</b>	<b>0</b>
<b>EFFECTIVO EQUIVALENTE AL PRINCIPIO DEL AÑO</b>	<b>0</b>
<b>EFFECTIVO EQUIVALENTE AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>0</b>

Las notas adjuntas forman parte integrante de los estados financieros.

  
**PABLO ANTONIO TEJENA DELGADO**  
GERENTE GENERAL

  
**JUAN CARLOS ALCIVAR ALVARADO**  
CONTADOR



## **INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

---

#### **1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA**

**INMOBILIARIA DIAZ TEJENA INGRUDITEJ S.A** con RUC 0993093238001, es una sociedad anónima, regulada por la Ley de Compañías, constituida en la ciudad de Guayaquil el **09 de Abril del 2018**.

La actividad principal de la Compañía es actividades de inmobiliarias de acuerdo con las normativas y legislaciones vigentes del Ecuador.

El domicilio principal de la Compañía es la ciudad de Guayaquil, es Mapasingue este Solar 9 Mz 16 Lote Santa Adriana frente al Colegio Americano.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

##### **1.1 Situación económica del país.**

En el 2018 la situación económica del país presentó indicios de recuperación, sin embargo, los precios del petróleo ecuatoriana, fuente principal dentro del Presupuesto General del Estado, no ha mostrado recuperación en referencia a su cotización internacional en años anteriores, impactando de manera directa a la liquidez del país.

El gobierno y las entidades encargadas de velar por la economía del país continúan enfrentando esta situación implementando varias medidas económicas, entre las principales tenemos:

Atracción de inversiones. - Incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas.

Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2018, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF-PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda Funcional** - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Negocio en Marcha** - Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. No se incluyen ajustes



relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.

**2.4 Efectivo y equivalentes a efectivo** – Efectivo en caja y bancos incluyendo aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósito a la vista en blancos.

**2.5 Instrumentos financieros** – Activos y Pasivos Financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo, contratar o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos o pasivos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos al costo amortizado al valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se presentan en activos y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos y pasivos no corrientes.

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: préstamos y cuentas por cobrar. Los activos financieros se clasifican en las siguientes categorías: otros activos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La administración determina la clasificación de sus activos pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

**2.5.1 Préstamos y Cuentas por Cobrar** – Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectivo, menos cualquier deterioro. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

**2.5.2 Deterioro de Activos Financieros al Costo Amortizado** – Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada periodo. La compañía constituye una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por cobrar se ha deteriorado.



Al 31 de diciembre del 2017 y 2015, la compañía ha procedido evaluar deudor por deudor y en base a sus deudores con un riesgo de recuperación de la deuda.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por el deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales, donde el importe en libros en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.

- 2.5.3 Cuentas por Pagar Comerciales y Otras Cuentas por Pagar** – Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- 2.5.4 Cuentas por Pagar a Partes Relacionadas** – Las cuentas por pagar a parte relacionada con pasivos financieros no derivados por pagos fijos o determinables, que no cotizan en un activo. Después del reconocimiento inicial a valor razonable, se mide al costo amortizado el método de la tasa de interés efectiva. Las cuentas por pagar se registran su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- 2.5.5 Otros Pasivos Financieros** – Representan préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a parte relacionada, son medido inicialmente su razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.
- 2.5.6 Préstamos** – Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a la tasa vigente en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos *préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado* usando las tasas de interés pactados.
- 2.5.7 Otros Pasivos Financieros** – Representan préstamos bancarios, cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y cuentas por pagar a parte relacionada, son medido inicialmente su razonable, netos de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre una base de reconocimiento efectivo.
- 2.5.8 Baja de Activos y Pasivos Financieros** – La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos *contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero*, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La compañía da de baja un



pasivo financiero si, y solo si, expiran cancelan o cumplen sus obligaciones.

**2.6 Inventarios** – En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Mediación inicial. - los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Mediación posterior. - el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

**2.7 Propiedades, planta y equipo**

En este grupo contable se registra todo bien tangibles adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - el saldo de propiedad planta y equipo comprende el precio neto de adquisición, y los gastos y costos de ubicación del activo en condiciones operativas.

Medición posterior. - las propiedades, planta y equipos se miden por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad (cada tres o cinco años o en la fecha en la cual la Administración cuente con información de cambios significativos en el valor razonable de dichos activos), para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable al final del período sobre el que se informa.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades, planta y equipo se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciaciones y vidas útiles. - El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en



relación a la vida útil de los activos. A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Clase de activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Instalaciones	5
Edificios	5

**2.8 Intangibles** - Derechos iniciales por concesión de locales comerciales adquiridos de forma separada están registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida acumulada por deterioro del valor.

**2.9 Impuestos - Provisión de Impuesto a las ganancias** - La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 22% de acuerdo con disposiciones legales vigentes. La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

**El impuesto corriente** es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

**2.10 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

**2.11 Reconocimiento de ingresos** - Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto pueda ser medido confiablemente, *independiente del momento en que el pago sea realizado.*



Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

Los ingresos por las ventas de artículos de caucho son reconocidos como ingresos netos de devoluciones y descuentos, cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido al comprador, lo cual ocurre, por lo general, al momento de la entrega de los bienes.

- 2.12 Reconocimiento de costos y gastos** – El costo de ventas se registra cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta.

Los 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.

- 2.13 Reservas** – Representan apropiaciones de utilidades, constituidas por ley, por los estatutos, acuerdos de accionistas o socios para propósitos específicos de salvaguarda económica.

- 2.13.1 Reserva Legal** – La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos el 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas. La Compañía no ha realizado la provisión de la Reserva Legal correspondiente al período en conformidad con la Ley de Compañías.

- 2.14 Cambios y modificaciones en las normas internacionales de información financiera**

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros ": Clasificación y medición	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 4 "Contratos de seguros"	1 de enero de 2018



NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" 1 de enero de 2018

NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión 1 de enero de 2018

- a. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas 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
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021

<b>Nuevas interpretaciones</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019

<b>Enmiendas a NIIF's</b>	<b>Fecha de aplicación obligatoria</b>
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	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
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales afirmaciones y



supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

#### **4. POLITICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.**

**La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía.** La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

##### **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito corresponde a la incertidumbre respecto al cumplimiento de las obligaciones de la contraparte de la Compañía, para un determinado contrato, acuerdo o instrumento financiero, cuanto este incumplimiento genere una pérdida en el valor de mercado de algún activo financiero.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados (Notas 5 y 13), cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

##### **Riesgo de liquidez.**

Corresponde a la incapacidad que puede enfrentar la Compañía en cumplir, en tiempo y forma, con los compromisos contractuales asumidos con sus proveedores o entidades financieras.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

##### **Riesgo de mercado.**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

#### **5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES A EFECTIVO**



Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta efectiva y equivalente a efectivo es como sigue:

	<b>2018</b> <b>(en U.S.</b> <b>dólares)</b>
Bancos Locales (a)	677
<b>TOTAL</b>	<b>677</b>

#### **6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta documentos y cuentas por cobrar es como sigue:

	<b>2018</b> <b>(en U.S.</b> <b>dólares)</b>
Anticipo proveedores PPE	20.000
Cías Relacionadas	4.000
<b>TOTAL</b>	<b>24.000</b>

#### **7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<b>2018</b> <b>(en U.S.</b> <b>dólares)</b>
Crédito Imp a la Renta	5.425
<b>TOTAL</b>	<b>5.425</b>

#### **8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO**

Al 31 de diciembre de 2018, la propiedad, planta y equipo es como sigue:

	<b>Saldo al 31</b> <b>diciembre de</b> <b>2018</b>
Terrenos	45.248
Edificios	114.752
Instalaciones	22.489
<b>Subtotal</b>	<b>182.489</b>
Depreciación Acumulada	-4.200
<b>Total</b>	<b>178.289</b>

#### **9. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORTO**

Al 31 de diciembre de 2018, las obligaciones con instituciones financieras corto plazo es como sigue:

	<b>2018</b> <b>(en U.S.</b> <b>dólares)</b>
Banco Pichincha	51.059



**TOTAL 51.059**

**10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2018, las cuentas y documentos por pagar son como sigue:

	<b>2018</b> <b>(en U.S.</b> <b>dólares)</b>
Cuentas por Pagar Locales	8.630
Cuentas por Pagar Locales Varias	42.999
Otras Cuentas por pagar relacionada	4.405
<b>TOTAL</b>	<b>56.034</b>

**11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<b>2018</b> <b>(en U.S.</b> <b>dólares)</b>
Retención Fuente	253
Retención Fuente del IVA	298
Iva Cobrado 12%	900
Impuesto a la renta	1.406
<b>TOTAL</b>	<b>2.857</b>

(a) La liquidación del Impuesto a la Renta Definitivo se presenta en el cuadro siguiente:

	<b>2018</b> <b>(en U.S.</b> <b>dólares)</b>
<b>Resultado Antes De La Participación Trabajadores</b>	4.058
(-) 15% Participación Trabajadores	-
<b>Utilidad Antes De Impuesto A La Renta</b>	<b>4.058</b>
Ingresos exentos	-



Más (Menos) Gastos No Deducibles (Ingresos Exentos), Neto	2.333
<b>Base Imponible</b>	<b>6.391</b>
Impuesto a la Renta Causado	1.406
Retenciones del Periodo	5.425
<b>Impuesto a la Renta Mínimo</b>	<b>-4.019</b>

#### **11a.OBLIGACIONES LABORALES**

##### **(a) Corto Plazo**

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de beneficios a empleados corto plazo se desglosa como sigue:

	<b>2018</b> <b>(en U.S.</b> <b>dólares)</b>
15% Participación de Trabajadores	-
Sueldos y Salarios	3.208
IESS	108
Beneficios Sociales	235
<b>TOTAL</b>	<b>3.551</b>

#### **12.PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

**12.1 CAPITAL SOCIAL.** - Está representando por un capital suscrito y pagado de US\$ 416.182,00, divididos en acciones ordinarias y nominativas valoradas en US\$ 1 cada una. El Capital podrá ser aumentado por resolución de la Junta General de Accionistas.

**12.2 RESERVA LEGAL.** - La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiada como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

#### **13.INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los ingresos por actividades ordinarias son como sigue:

	<b>2018</b> <b>(en U.S.</b> <b>dólares)</b>
Arriendo Local	57.500
Servicios Varios	41.254
<b>TOTAL</b>	<b>98.754</b>

#### **14.GASTOS**

Al 31 de diciembre de 2018, los costos y gastos operacionales son como sigue:

**Gastos. -**

**2018**



	(en U.S. dólares)
Gastos de Administración	18.433
Gastos de Ventas	70.259
Gastos Financieros	3.954
Gastos No Operacionales	2.049
<b>TOTAL</b>	<b>94.696</b>

## **ASPECTOS TRIBUTARIOS**

### **Tarifa del impuesto a las ganancias**

#### **Provisión para los años 2018**

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22% y 22%, respectivamente.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 22%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28% sobre la base imponible (incrementa 3 puntos porcentuales a la tarifa general).

Adicionalmente, se aplicará una tarifa del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta la declaración del Impuesto a la Renta (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.270,00 para 2018).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

#### **Anticipo para los años 2018**

El anticipo del impuesto a la renta para los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2016).

Para el cálculo del anticipo a partir del año 2018, se permite que las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no consideren los costos y gastos por: sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social. Adicionalmente, se excluirá los rubros correspondientes a



activos, costos/gastos y patrimonio, los valores incurridos por generación de nuevo empleo y adquisición de activos productivos.

**Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria**

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones desde Abril 2018 que empezó sus operaciones.

**HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

---