

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**  
Guayaquil, Ecuador

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**, que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por la situación de negocio en marcha descrita en el alcance de nuestro trabajo en la sección Fundamentos de la Opinión de este informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**, al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) 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). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros. Somos independientes de **INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (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 dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### Negocio en Marcha

La Junta General de Accionista en marzo 29 del 2019, resolvió liquidar la Compañía. Esta situación origina que los asuntos relacionados con la continuidad de la Compañía como

negocio en marcha se vean afectados. La Compañía no ha aplicado el principio de empresa en marcha como base contable.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

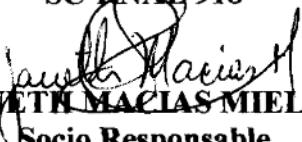
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es 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 vulneración del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**ASESORES Y AUDITORES SOBMACI S. A.**

SC-BNAE 918



**JANETH MACIAS MIELES**  
**Socio Responsable**  
**REG. 22.340**  
**Guayaquil, Abril 2 del 2019**

**INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA****ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,018</u>	<u>2,017</u>
<b>ACTIVOS</b>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo	0.98	-
Otras cuentas por cobrar	121.49	21.49
Activo por impuestos corrientes (Nota 7)	<u>16,634.50</u>	<u>11,934.44</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<u><u>16,756.97</u></u>	<u><u>11,955.93</u></u>
ACTIVOS NO CORRIENTES		
Muebles y enseres (Nota 4)	7,729.61	7,729.61
Propiedades de inversión (Nota 5)	<u>947,308.40</u>	<u>945,858.44</u>
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<u><u>955,038.01</u></u>	<u><u>953,588.05</u></u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<u><u>971,794.98</u></u>	<u><u>965,543.98</u></u>
<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>		
<b>PASIVO</b>		
PASIVOS CORRIENTES		
Documentos por pagar	803.27	601.76
Cuentas por pagar (Nota 6)	<u>531,794.39</u>	<u>447,006.54</u>
Passivo por impuestos corrientes (Nota 7)	1,932.56	1,439.63
Beneficios a los empleados (Nota 8)	<u>9,493.36</u>	<u>8,853.00</u>
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>	<u><u>544,023.58</u></u>	<u><u>457,900.93</u></u>
PASIVOS NO CORRIENTE:		
Jubilación patronal y desahucio (Nota 19)	<u>145.21</u>	<u>145.21</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>	<u><u>145.21</u></u>	<u><u>145.21</u></u>
<b>PATRIMONIO</b>		
Capital suscrito (Nota 10)	1,800.00	1,800.00
Aporte futura capitalización (Nota 11)	<u>30,250.00</u>	<u>30,250.00</u>
Reserva legal (Nota 12)	3,615.19	3,615.19
Resultados acumulados (Nota 13)	<u>391,961.00</u>	<u>471,832.65</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>	<u><u>427,626.19</u></u>	<u><u>507,497.84</u></u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<u><u>971,794.98</u></u>	<u><u>965,543.98</u></u>

Ver notas a los estados financieros



SRA. PATRICIA PINO DE ROVAYO  
PRESIDENTE



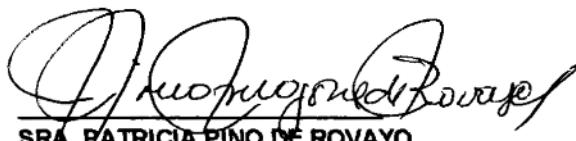
CPA. WENDY HERRERA  
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**

**ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2,018</u>	<u>2,017</u>
<b>INGRESOS:</b>		
Arriendos de vivienda	900.00	17,500.00
<b>GASTOS:</b>		
Administrativos	80,771.65	56,881.55
<b>RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>	<u>(79,871.65)</u>	<u>(39,381.55)</u>

Ver notas a los estados financieros



SRA. PATRICIA PINO DE ROVAYO  
PRESIDENTE



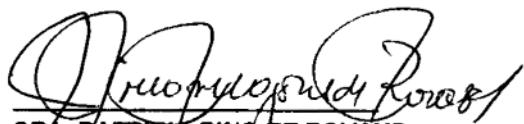
CPA. WENDY HERRERA  
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<b>Capital Suscrito</b>	<b>Aporte Futura Capitalización</b>	<b>Reserva Legal</b>	<b>Resultados Acumulados</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	1,800.00	30,250.00	3,615.19	511,214.20	546,879.39
Resultado integral total del año	-	-	-	(39,381.55)	(39,381.55)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	1,800.00	30,250.00	3,615.19	471,832.65	507,497.84
Resultado integral total del año	-	-	-	(79,871.65)	(79,871.65)
Saldo al 31 de diciembre del 2018	<b>1,800.00</b>	<b>30,250.00</b>	<b>3,615.19</b>	<b>391,961.00</b>	<b>427,626.19</b>

Ver notas a los estados financieros



SRA. PATRICIA PINO DE ROVAYO  
PRESIDENTE



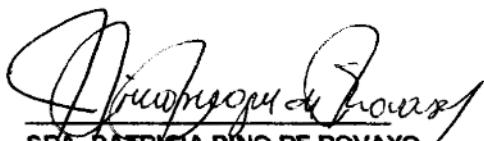
CPA. WENDY HERRERA  
CONTADORA GENERAL

**INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<b>2,018</b>	<b>2,017</b>
<b>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes	900.00	17,500.00
Efectivo pagado a proveedores	(95,245.81)	(46,423.13)
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>(94,345.81)</b>	<b>(28,923.13)</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Compra de activos fijos	(1,449.96)	-
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Documentos por pagar	201.51	78.03
Accionistas	95,595.24	28,398.08
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>	<b>95,796.75</b>	<b>28,476.11</b>
<b>AUMENTO (DISMINUCION) EN CAJA Y BANCOS</b>	<b>0.98</b>	<b>(447.02)</b>
<b>EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>	<b>-</b>	<b>447.02</b>
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>0.98</b>	<b>(0.00)</b>
<b>CONCILIACION DEL RESULTADO INTEGRAL CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Resultado antes de impuesto a la renta	(79,871.65)	(39,381.55)
Impuesto a la renta	-	-
Otras cuentas por cobrar	(100.00)	-
Activos por impuestos corrientes	(4,700.06)	3,594.98
Aumento (disminución):		
Cuentas por pagar	(10,807.39)	4,815.69
Impuestos por pagar corrientes	492.93	291.72
Beneficios a los empleados	640.36	1,756.03
<b>EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION</b>	<b>(94,345.81)</b>	<b>(28,923.13)</b>

Ver notas a los estados financieros

  
SRA. PATRICIA PINO DE ROVAYO  
PRESIDENTE

  
CPA. WENDY HERRERA  
CONTADORA GENERAL

## **INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA**

### **POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **Nota 1 – Información General**

**INMOBILIARIA ROVAYO PINO S. A. ROPISA** fue constituida en Guayaquil – Ecuador el 7 de Octubre de 1996 inscrita en el Registro Mercantil el 07 de Octubre de 1996. Su domicilio y actividad principal la realiza en el cantón Guayaquil, provincia de Guayas y su actividad principal es el alquiler de inmuebles.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión en Marzo del 2019.

#### **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables**

##### **2.1 Declaración de cumplimiento.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador en concordancia con la tendencia mundial y mediante Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 dada el 11 de octubre de 2011, en su artículo décimo primero, estableció que las compañías que se constituyan a partir del año 2011, deberán aplicar directamente la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) y por consiguiente no tendrán período de transición.

##### **2.2 Moneda funcional.**

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

##### **2.3 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) que han sido adoptadas en Ecuador y a partir del 2018 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitido en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### **2.4 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

##### **2.5 Políticas contables significativas**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

### **2. 6 Efectivo**

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.

### **2.7 Instrumentos Financieros**

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, cuentas por cobrar y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

#### **2.7.1 Activos financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado.

##### **Clasificación de los activos financieros**

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

#### **2.7.2 El costo amortizado y método de interés efectivo**

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

#### **2.7.3 Medición y reconocimiento de las pérdidas de crédito esperadas**

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

### **2.7.4 Baja de activos y pasivos financieros**

#### Activos financieros

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

#### Pasivo financiero

Todos los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

### **2.8 Muebles y enseres**

Están registradas al costo. Los costos se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, en un período de 10 años.. El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, de ser necesario, a la fecha de cada estado de situación financiera.

Cuando el valor en libros de un activo excede a su valor recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable

Las pérdidas y ganancias por la venta de activos fijos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

### **2.9 Propiedades de inversión**

Representan bienes inmuebles mantenidos por la compañía para generar rentas, plusvalía o ambas, se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos depreciaciones acumuladas y pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja.

### **2.10 Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

### **2.10.1 Impuesto a la renta corriente**

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% (22% en el 2017) de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 28% (25% en el 2017) sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 28% (25% en el 2017), y cuando la Compañía haya incumplido el deber de informar sobre la participación de sus accionistas APS en febrero de cada año. Las micro, pequeñas empresas y exportadores habituales pagaran la tarifa del 22%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

### **2.10.2 Impuesto a la renta diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los períodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

## **2.11 Provisiones**

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprendérse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

### **2.12 Beneficios a los empleados**

Los beneficios a los empleados de corto plazo son como siguen:

#### **2.12.1 Décimo tercer y décimo cuarto sueldo**

Se provisionan y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

### **2.12.2 Vacaciones al personal**

Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre la base devengada.

### **2.12.3 Participación a los trabajadores**

Se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta. Las utilidades se registran con cargo a los resultados del año.

### **2.13 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se registran en los resultados del período sobre la base del devengado.

### **2.14 Gastos**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran al costo histórico en el período más cercano en el que se conocen.

### **2.15 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones**

Durante el año 2018, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2018 o posteriormente.

#### **NIIF 9: Instrumentos financieros**

Debido a que los efectos de su aplicación no fueron materiales, la Compañía decidió no restablecer información comparativa con respectos a la clasificación y medición de instrumentos financieros.

La Compañía ha aplicado los siguientes requerimientos:

##### **1) Clasificación y medición de los activos financieros.**

La Administración de la Compañía reviso y evaluó los activos financieros al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha y concluyo que los activos financieros correspondían a activos mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar que fueron medidos a costo amortizado según la NIC 39, se mantienen valorados a su costo amortizado según NIIF 9, ya que se mantienen dentro de un modelo de negocio para recolectar flujos de efectivo contractuales y estos flujos de efectivo consisten exclusivamente de los pagos de capital e intereses sobre el importe principal pendiente.

##### **2) Deterioro de activos financieros**

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida de crédito esperada en lugar de un modelo de pérdida de crédito incurrida aplicado bajo NIC 39. El modelo de pérdida esperada de crédito requiere que la Compañía tome en cuenta las pérdidas de créditos esperadas y los cambios en esas pérdidas de crédito esperadas al cierre del ejercicio para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros.

Específicamente, la NIIF9 requiere que la Compañía reconozca una provisión para incobrables por las pérdidas de crédito esperadas en:

1. Inversiones de deuda medidas a su costo amortizado o al valor razonable con cambio en patrimonio neto.
2. Arrendamientos por cobrar.
3. Cuentas por cobrar comerciales y activos de contratos y

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

4. Contratos de garantía financiera a la que se aplican los requerimientos de deterioro de la NIIF 9.

La NIIF 9 también requiere un enfoque simplificado para la medición de pérdidas por un importe igual a la vida de las cuentas por cobrar comerciales, activos de contratos y arrendamiento por cobrar en ciertas circunstancias.

La administración de la Compañía evaluó el riesgo de crédito de sus instrumentos financieros y el resultado de la evaluación es el siguiente:

- La Compañía aplica el enfoque simplificado para un segmento de sus cuentas por cobrar comerciales y el modelo individual para varios segmentos de sus cuentas por cobrar comerciales y financieras y reconoce las pérdidas de crédito esperadas durante toda la vida de estos activos.
- Todos los saldos de bancos son evaluados como riesgo de crédito bajo a cada fecha de reporte debido a que se mantienen en instituciones bancarias de prestigio.

### **3) Clasificación y medición de pasivos financieros.**

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como atribuible al valor razonable en cambios en resultados atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Este cambio no ha tenido efecto en los estados financieros de la Compañía debido a que los pasivos financieros de la Compañía el 1 de enero del 2018 y 31 de diciembre del 2017 se miden al costo amortizado.

### **4) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9**

No existieron activos financieros o pasivos financieros que la Compañía hubiera designado previamente como valor razonable en cambios en resultados bajo NIC 39 que fueran objeto de reclasificación o que la Compañía haya decidido reclasificar a partir de la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha optado por designar como valor razonable en cambios en resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

### **NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes**

La Compañía ha aplicado la NIIF 15 de ingresos procedentes de contratos con los clientes comience en o después del 1 de enero de 2018. La NIIF 15 introduce un enfoque de 5 pasos para el reconocimiento de ingresos.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por la compra, venta de productos agrícolas en general y cualquier producto relacionado con los anteriores, los cuales son reconocidos cuando el control de los bienes es transferido al cliente. Por lo tanto, el tratamiento según NIC 18 continua siendo apropiado bajo NIIF 15.

Las políticas contables de la Compañía para sus diferentes tipos de ingresos se describen en detalle en la nota 2.13. Además de proporcionar revelaciones más extensas para las transacciones de ingresos de la Compañía, la aplicación de la NIIF 15 no ha tenido impacto en la posición financiera y o el desempeño financiero de la Compañía.

### **Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2019**

A la fecha de aprobación de los estados financieros separados, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son efectivas:

## **Nota 2 – Resumen de las Principales Políticas Contables (Continuación)**

NIIF 16;	Arrendamientos
Modificaciones a la NIIF 9;	Características de prepago con compensación negativa.
Modificación a la NIC 19;	Modificación, reducción o liquidación del plan.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015-2017	Enmiendas a la NIIF3, NIIF11, NIC 12 y NIC 23.

### **NIIF 16: Arrendamientos**

#### **Impacto general de la aplicación de la NIIF 16 Arrendamientos**

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelva efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

#### **Impacto en la contabilidad del Arrendatario**

##### **Arrendamientos operativos.**

NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

- a) Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamientos futuros;
- b) Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado.
- c) Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 – Deterioro de los activos. Esto reemplazara el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

### **Nota 3 – Estimaciones y Criterios Contables Significativos**

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

#### **Deterioro de valor de activos**

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, la Administración analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

### **Nota 3 – Estimaciones y Criterios Contables Significativos**

Si el importe recuperable es menor al valor en libros, se reconoce la diferencia como provisión por deterioro, con cargo a resultados.

Al 31 de diciembre del 2018 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros.

### **Nota 4 – Muebles y enseres**

	<b>2,018</b>	<b>2,017</b>
Muebles y enseres	14,791.02	14,791.02
Depreciación acumulada	(7,061.41)	(7,061.41)
<b>TOTAL</b>	<b>7,729.61</b>	<b>7,729.61</b>

### **Nota 5 – Propiedades de inversión**

	<b>2,018</b>	<b>2,017</b>
Terrenos	327,386.14	327,386.14
Edificios	682,523.95	682,523.95
Construcciones en curso	66,377.74	64,927.78
Sub-total	1,076,287.83	1,074,837.87
Depreciación acumulada	(128,979.43)	(128,979.43)
<b>TOTAL</b>	<b>947,308.40</b>	<b>945,858.44</b>

### **Nota 6 - Cuentas por pagar**

	<b>2,018</b>	<b>2,017</b>
Proveedores locales	7,790.29	5,598.43
Accionistas y relacionadas	520,188.87	424,593.63
IESS	397.80	13,397.05
Otros	3,417.43	3,417.43
<b>TOTAL</b>	<b>531,794.39</b>	<b>447,006.54</b>

Las cuentas por pagar a accionistas y compañías relacionadas, no tienen fecha de vencimiento ni interés.

## Nota 7 –Impuestos

	2,018	2,017
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta corriente	16,603.72	11,921.66
Impuesto al Valor Agregado	30.78	12.78
TOTAL	<u>16,634.50</u>	<u>11,934.44</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones de impuesto a la renta	25.65	601.15
Retenciones de IVA	72.00	838.48
TOTAL	<u>1,932.56</u>	<u>1,439.63</u>

Durante los años 2018 y 2017 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2014, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2015 al 2017, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

## Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental, Optimización de los Ingresos del Estado y Reactivación de la Economía.

Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.
- Se aplicará la tarifa general del 25% de impuesto a la renta para medianas y grandes empresas y del 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición directa e indirecta y cuando la sociedad haya incumplido el deber de informar sobre la participación de sus accionistas APS en febrero de cada año. Las medianas empresas tienen trabajadores desde 50 hasta 199 y ventas de US\$ 1,000,001 hasta US\$ 5,000.000
- Las sociedades no considerarán en el cálculo del anticipo para el ejercicio 2018, en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

## Nota 8 – Beneficios Sociales

	2,018	2,017
Beneficios sociales		
Décimo tercer y cuarto sueldo	4,048.49	4,032.36
Vacaciones	5,444.87	4,820.64
TOTAL	<u>9,493.36</u>	<u>8,853.00</u>

## **Nota 8 – Beneficios Sociales (Continuación)**

El movimiento de los beneficios sociales es como sigue:

	<u>2,018</u>	<u>2,017</u>
Saldo al inicio del año	8,853.00	7,096.97
Provisión	4,364.59	5,436.14
Pagos	(3,724.23)	(3,680.11)
<b>Saldo al final del año</b>	<b>9,493.36</b>	<b>8,853.00</b>

## **Nota 9 – Jubilación Patronal y Desahucio**

Representa a la provisión de jubilación y desahucio basado en un estudio actuarial efectuado por peritos independientes calificados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

## **Nota 10 – Capital Suscrito**

Está representado por 1,800 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	Nº de acciones			
		<u>2,018</u>	%	<u>2,017</u>	%
PINO FRUGONE PATRICIA DEL ROCIO	Ecuatoriana	900	50	900	50
ROVAYO VERA ROBERTO WILLIAM	Ecuatoriana	900	50	900	50
<b>TOTAL</b>		<b>1,800</b>	<b>100</b>	<b>1,800</b>	<b>100</b>

## **Nota 11 – Aporte Futura Capitalización**

Representan aportaciones de los accionistas para futuro aumento de capital. Estos valores son susceptibles de compensar pérdidas, si hubiere, caso contrario su destino final es el incremento del capital pagado

## **Nota 12 – Reserva Legal**

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

## **Nota 13 – Resultados Acumulados**

Representan utilidades o pérdidas acumuladas, incluyendo el resultado del ejercicio. Estos resultados son susceptibles de distribución de dividendos, incrementos de capital o compensación de pérdidas, si hubiere.

	<b>2,018</b>	<b>2,017</b>
Resultados acumulados	(142,440.36)	(62,568.71)
Reserva por valuación	534,469.40	534,469.40
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	(68.04)	(68.04)
<b>TOTAL</b>	<b><u>391,961.00</u></b>	<b><u>471,832.65</u></b>

### **13.1 Reserva por Valuación**

Proveniente de la valuación de propiedades antes de la aplicación de las normas internacionales de información financiera NIIF. Esta reserva está sujeta a aumento de capital o absorción de pérdidas incurridas

### **13.2 Resultado por adopción de las NIIF**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta “Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF”, que generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

## **Nota 14 – Hechos Ocurridos después del período que se informa**

En marzo 29 del 2019, la junta general de accionistas resolvió liquidar a la Compañía.



SRA. PATRICIA PINO DE ROVAYO  
PRESIDENTE



CPA. WENDY HERRERA  
CONTADORA GENERAL