LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017

NOTA 1 - OBJETO LEGAL

LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A. fue constituida el 30 de marzo de 1984, mediante escritura pública celebrada ante el Notario Décimo Noveno del Cantón Quito, Doctor Walter del Castillo, inscrita en el Registro Mercantil el 11 de junio de 1984, su plazo social finaliza el 11 de junio de 2034 y es autorizada por la Superintendencia de Compañías a través de la Resolución No.13031 del 18 de mayo de 1984. Con fecha 31 de enero del 2002, mediante escritura pública ante el Notario Noveno, Doctor Gustavo Flores Uzcátegui, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de abril del 2002 y autorizada por la Superintendencia de Compañías a través de la Resolución No. 02.Q.IJ.1329 del 9 de abril del 2002, la Compañía realizó el aumento de capital y reforma de estatutos.

El objeto de la Compañía abarca la compraventa y administración de inmuebles, los arrendamientos y subarrendamientos, es decir todo lo que comprende bajo el ramo inmobiliario.

Actualmente, la Compañía está dedicada principalmente a la administración y arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad de la Compañía.

NOTA 2 - OPERACIONES

a) Co responsabilidad de Crédito

Durante el 2017 se realizó el cierre de la operación de crédito que mantenía la Compañía con el Banco Internacional; sin embargo, la Compañía mantiene la condición como Co deudor y garante hipotecario de un crédito por US$ 500,000 al mencionado Banco por una obligación de su relacionada Neyplex Cía. Ltda.

La Administración informa que efectuará un seguimiento cercano a la evolución de las situaciones antes descritas para anticipar cualquier efecto importante, sin embargo, considera que dichos asuntos, a la fecha de preparación de los estados financieros adjuntos, no afectaron en forma significativa las operaciones de la Compañía.

b) Periodo auditado

El período auditado se circunscribe al 2017; por lo tanto, el año 2016 no fue auditado.

NOTA 3 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Preparación de los estados financieros

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), Sección 3, párrafo 3.3, de acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010, del 11 de octubre de 2011, artículo décimo primero, para su aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

Las Normas vigentes a la fecha de elaboración de estos estados financieros son las NIIF de la 1 a la 13, las NIC de la 1 a la 41 vigentes, las Interpretaciones SIC de la 1 a la 32 vigentes y los pronunciamientos del 1 al 19 vigentes del actual Comité de Interpretaciones (IFRIC).

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas están expresadas en dólares estadounidenses.

El Estado de Situación Financiera tiene corte al 31 de diciembre del 2017, concuerda con la información que incluye el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre, en el Estado de Resultados, Estado de Cambios en el Patrimonio y Flujo de Efectivo.

Los estados financieros se presentan comparativamente respecto al periodo comparable anterior para todos los valores presentados en los estados financieros del periodo corriente. *Sección 3.14.*

b) Responsabilidad de la información

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera es responsabilidad de la Administración de la Compañía y manifiesta expresamente que se aplicó en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para PYMES.

c) Efectivo en caja y bancos

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias, depósitos a plazo y tras inversiones de gran liquidez con vencimientos original de tres meses o menos. Estas partidas se registran a su costo histórico, fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

d) **Activos financieros**

Cuentas por cobrar comerciales y no comerciales

Las cuentas por cobrar, comprenden el valor de las deudas a cargo de terceros y a favor de la Compañía, incluye cuentas comerciales y no comerciales. La Administración clasifica los valores como activo corriente cuando tiene la certeza de cobrar la deuda en un año o menos, o como activo no corriente si el cobro se produce fuera de ese periodo.

Las cuentas comerciales y no comerciales tienen un reconocimiento inicial por su valor razonable y posterior a su costo amortizado de acuerdo a los ahonos efectivos, menos la provisión de pérdidas por deterioro del valor de la cartera. Se asume que no existe un financiamiento implícito porque las ventas se hacen a períodos de corto plazo. Adicionalmente, en las Q&A IAS 39: 9-7 y Q&A IAS 39: 47-1, se establece que el costo amortizado de un préstamo que fue concedido sin términos de pago establecidos (sin intereses, ni fecha de vencimiento) es el valor a la vista, sujeta a una prueba de deterioro de la cuenta por cobrar. Por consiguiente, el valor nominal de una cuenta por cobrar o por pagar que no generan intereses y no tienen plazos de vencimiento es equivalente al costo amortizado y se asume que la tasa de interés efectiva es cero, razón por la cual no deben calcularse intereses. Esos saldos deben ser presentados por el prestamista como una cuenta por cobrar corriente o no corriente dependiendo de cuando vaya a ejecutar el cobro, mientras que el prestatario deberá presentar la cuenta por pagar como un pasivo financiero corriente dado que el pago puede ser exigido en cualquier momento.

Pérdidas por deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha de los Estados Financieros la existencia de evidencia objetiva de que los activos financieros reportados están deteriorados. Los activos financieros son deteriorados cuando hay evidencia objetiva sobre como uno o más eventos que ocurrieron después del reconocimiento inicial del activo financiero impactaron los flujos estimados de efectivo del activo y estos puedan ser medidos confiablemente.
Para todos los otros activos financieros la evidencia objetiva de deterioro puede incluir:

- ✓ Dificultades financieras significativas del emisor o la contraparte; o
- ✓ Falta de pago o incumplimientos en los pagos de intereses o capital; o
- ✓ Que sea probable que el deudor entre en bancarrota o reorganización financiera

Para activos financieros llevados en su costo amortizado, el monto de deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos futuros estimados de efectivo, descontados de la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor de los activos financieros es reducido por las pérdidas por deterioro directamente para todos los activos financieros con la excepción de las cuentas por pagar de negociación, donde el valor es reducido a través del uso de una cuenta de asignación. Cuando una cuenta por cobrar de negociación es considerada incobrable, es eliminada contra la cuenta de asignación. Las recuperaciones posteriores de montos que han sido previamente eliminadas son acreditadas contra la cuenta de asignación. Los cambios en el valor de la cuenta de asignación son reconocidos en la utilidad o pérdida.

Si en un período posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y esta disminución puede ser relacionada objetivamente a un evento que ocurrió después del reconocimiento del deterioro, la pérdida por deterioro previamente reconocida es reversada a través de utilidad o pérdida en la medida en que el valor de la inversión a la fecha en la que el deterioro es reversado no exceda lo que el costo amortizado hubiera sido si el deterioro no hubiera sido reconocido.

Baja de activos financieros

La Compañía da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo del activo expiran, o es transferido el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de propiedad a otra entidad. Si la Compañía tampoco transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de propiedad y continua controlando el activo transferido, la Compañía reconoce sus intereses retenidos en el activo y una obligación asociada por los valores que puedan ser pagados. Si la Compañía retiene sustancialmente todo el riesgo y los beneficios de propiedad de activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos recibidos.

c) **Propiedad Planta y Equipo**

Las partidas de propiedad, planta y equipo se declaran al costo menos su depreciación acumulada y pérdidas acumuladas de deterioro.

Los activos se deprecian utilizando el método de línea recta, para lo cual se considera como importe depreciable el costo histórico menos el valor residual, considerando las vidas útiles que se indican a continuación:

Grupo	Tiempo	Porcentaje anual
Vehículos	5 años	20%

La vida útil estimada, valores residuales y el método de depreciación son revisados al final de cada año, con el efecto de cualquier cambio tomado en cuenta en una base potencial. Las vidas útiles son determinadas por la Administración de la Compañía en función del uso esperado que se tenga de los bienes.

La utilidad o pérdida surgida de la venta o baja de un artículo de propiedades, planta y equipo es determinada como la diferencia entre los términos de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en resultados.

Las sustituciones o renovaciones de bienes que aumentan la vida útil de éstos, o su capacidad económica, se registran como mayor valor de los respectivos bienes, con el consiguiente retiro contable de los bienes sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación menor se registran directamente en resultados como costo del período en que se incurren.

f) **Propiedades de inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Las propiedades de inversión se valorizan al costo al reconocimiento inicial y posteriormente al costo histórico menos la depreciación.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de la propiedad de inversión. Se utilizó el avalúo catastral como costo atribuido en base a las disposiciones de la Superintendencia de Compañías que permite utilizar este valor como valor razonable.

Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como diferencia entre la utilidad neta obtenida de la disposición y el valor en libros del elemento) se reconoce en resultados.

Cuando se vende una propiedad de inversión que se clasificó anteriormente como propiedad, planta y equipo, cualquier monto relacionado incluido en la reserva de revaluación se transfiere a las ganancias acumuladas.

Cuando el uso de un inmueble cambia, se reclasifica como propiedad, planta y equipo, su valor razonable a la fecha de reclasificación se convierte en su costo para su posterior contabilización.

Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos son las siguientes:

Grupo	Tiempo	Porcentaje anual
Edificios	20 años	5%

g) **Pérdida por Deterioro**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, planta y equipo, activos intangibles e inversiones en asociadas para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterior del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterior del valor en resultados.

De forma similar, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterior del valor de inventarios comparando el importe en libros de cada partida del inventario (o grupo de partidas similares) con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. Si una partida del inventario (o grupo de partidas similares) se ha deteriorado, se reduce su importe en libros al precio de venta menos los costos de terminación y venta, y se reconoce inmediatamente una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable (precio de venta menos costos de terminación y venta, en el caso de los inventarios), sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

h) **Cuentas por pagar comerciales**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide las cuentas por pagar al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. No obstante, aquellas cuentas por pagar que no tengan un tipo de interés establecido, cuyo importe vence o se espera recibir en el corto plazo se miden al valor nominal considerando que no existe efecto significativo, de lo contrario se calcularán los intereses implícitos. Los importes de acreedores comerciales denominados en moneda extranjera se convierten a Dólares de los Estados Unidos de América (US$), usando la tasa de cambio vigente en la fecha sobre la que se informa. Las ganancias o pérdidas por cambio de moneda extrajera se reconocen en resultados del período.

i) **Provisiones**

Se registran cuando una compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o asumida implícita, que: es resultado de eventos pasados, es probable que vaya a ser necesaria la salida de recursos económicos para liquidar la obligación y el monto se ha estimado de forma fiable.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la administración a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

j) Capital asignado y distribución de dividendos

Los dividendos a pagar a los accionistas de la Compañía se reconocen como un pasivo en los estados financieros cuando se configura la obligación correspondiente en función de las disposiciones legales vigentes o las políticas de distribución establecidas por la Junta, luego de que se haya tomado un porcentaje no menor al diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social, de acuerdo a la Ley de Compañías.

k) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos se valoran al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir luego de deducir cualquier descuento o rebaja.

Venta de servicios

Los ingresos por la prestación de servicios se reconocen en base al grado de realización de la transacción, y siempre y cuando puedan ser medidos de manera fiable.

l) Costos y gastos

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

m) Costos por préstamos

Todos los costos por préstamos se reconocen en el resultado del período que se incurren.

n) Impuestos corrientes y diferidos

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

Impuesto Corriente

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable del año. La utilidad gravable difiere de la reportada en el Estado de Resultados porque excluye ítems de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros años y partidas que nunca son gravables o deducibles, llamadas diferencias permanentes. El pasivo de la Compañía para el impuesto corriente es reconocido en la utilidad y el porcentaje aplicado para el 2017 es del 22%.

Impuesto Diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tales activos y pasivos no son reconocidos si las diferencias temporales surgen en una transacción que no afecte ni a la utilidad gravable ni a la utilidad financiera.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos con las tasas de impuestos que se espera apliquen en el periodo en el cual el pasivo se establezca o el activo se realice, basado en tasa del Impuesto a la Renta para sociedades publicadas por el Servicio de Rentas Internas hasta la fecha del Estado de Situación Financiera.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en fecha de presentación de los Estados Financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal.

Impuesto corriente y diferido para el período

Los impuestos corrientes y diferidos son reconocidos como un gasto o ingreso en la utilidad o pérdida neta.

-

o) Estado de Flujo de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A. ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo en caja y bancos: incluyen el efectivo en caja e instituciones financieras.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A., así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

p) **Nuevas normas y normas publicadas que no entran en vigor**

Nuevas normas aplicadas por la Compañía

No se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de LATINVAL LATINOAMERICANA DE INMUEBLES Y VALORES S.A. respecto de normas y enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2017.

Interpretaciones, modificaciones y nuevas normas aplicables a la Compañía aún no vigentes

Título y nombre normativa	Fecha que entra en vigor	Fecha estimada aplicación en la Compañía
NIIF 15 – Ingresos de contratos con clientes	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	01 de Enero del 2018
Cambios NIIF 9 - Deterioro de activos financieros y clasificación de activos y pasivos financieros	01 de enero del 2018	01 de Enero del 2018

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

NOTA 4 – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de estados financieros involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración

Las estimaciones y juicios contables son evaluados de manera continua y se basan en experiencia pasadas y ciertos factores aplicables al sector, mismos que son razonables bajo las circunstancias actuales y las expectativas de sucesos futuros.

Estimaciones importantes

La Compañía realiza ciertas estimaciones basadas en hipótesis relacionadas con el futuro, mismas que no igualarán a los correspondientes resultados futuros, sin embargo llevan a una presentación razonable de los Estados Financieros, a continuación se detallan las principales estimaciones que pueden dar lugar a ajustes en el futuro:

a) **Prestaciones por pensiones**

El valor actual de los obligaciones registradas por concepto de jubilación patronal y desahucio son calculadas en base a estimaciones actuariales.

b) **Vidas útiles y deterioro de activos**

Como se describe en la Nota 3 literal e) y f) la Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, plantas y equipos y propiedades de inversión, ésta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía. Esta estimación podría cambiar significativamente como consecuencia de innovaciones tecnológicas en respuesta a cambios significativos en las variables del sector al que pertenece la Compañía.

NOTA 5 – GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Administración de la Compañía, encargada de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten significativamente al valor económico de sus flujos, activos y en consecuencia los resultados de la Compañía.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

La Compañía mantiene una política de otorgar crédito únicamente a clientes que han cumplido con las políticas establecidas por la Compañía mediante su departamento de cartera, además de involucrarse únicamente con partes.

La Compañía mantiene cuentas por pagar con sus partes relacionadas, que han sido aprobadas por la Junta de Accionistas.

Riesgo de liquidez

La Gerencia Financiera de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales; y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Gestión del capital

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

La Administración de la Compañía realiza una revisión frecuente de la composición del capital y los riesgos de cada uno.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que de acuerdo a la Administración demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo	USD$ 44.078
Índice de liquidez	2.58 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.16 veces
Deuda financiera / activos totales	6.80%

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía presenta un superávit de capital de trabajo por USD $ 44.077,72, lo que permite a la Compañía tener liquidez suficiente, en caso de que las obligaciones corrientes sean exigidas.

NOTA 6 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS POR CATEGORÍA

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el detalle de los activos y pasivos financieros están conformados de la siguiente manera:

	31 de Diciembre	
	2017	2016
	Corriente	Corriente
Activos financieros:		
Costo amortizado:		
Efectivo y bancos	1.048	1.522
Cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar	20.382	40.205
Total	**21.430**	**41.727**
Pasivos financieros:		
Costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales, relacionadas y otras cuentas por pagar	269	58.067
Total	**269**	**58.067**

NOTA 7 - EFECTIVO

Al 31 de diciembre, comprende:

	2017	2016
Caja chica	50	50
Banco Internacional 060-004813-1	998	1.472
	1.048	1.522

Incluye el dinero en efectivo de caja chica y el saldo de los depósitos a la vista en el Banco Internacional que son de libre disponibilidad. Cuando existen sobregiros bancarios, éstos se presentan dentro del pasivo corriente en el estado de situación financiera.

NOTA 8 – ACTIVOS FINANCIEROS - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

La composición de los activos financieros – documentos y cuentas por cobrar pendientes de recuperación al final del año, se detalla a continuación:

CUENTAS POR COBRAR	2017	2016
OTRAS CUENTAS POR COBRAR		
María Verónica Marcheno	-	8.276
Sonia María Marcheno	1.593	4.707
Jorge Iván Marcheno	18.789	27.199
SUBTOTAL	20.382	40.205
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADOS		
Polyfan	41.757	41.773
Neyplex	-	9.655
Neyplex Cía. Ltda. **	-	7.172
Ing. Ney Marcheno	-	(37.786)
SUBTOTAL	41.757	20.814
CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO		
Neyplex Cía. Ltda	82.575	50.000
SUBTOTAL A LARGO PLAZO	103.258	120.205
TOTAL	**145.014**	**141.019**

NOTA 9 – OTROS ACTIVOS CORRIENTES POR IMPUESTOS

Al 31 de diciembre, incluye los activos y pasivos por impuestos corrientes, que comprenden:

	2017	2016
Activos por impuestos corrientes		
IVA Compras	32	
Anticipo de Impuesto 2%	13.541	10.728
IVA Crédito Tributario	33.501	123.475
Anticipo de Impuesto a la Renta	3.544	3.544
Total activos por impuestos corrientes	**50.619**	**137.747**

NOTA 10 – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre, comprende:

	2017	2016	Tasa de depreciación %
Vehículos	56.727	56.727	20
(Menos) Depreciación acumulada	(56.727)	(51.054)	
Total al 31 de diciembre	-	5.673	
Propiedades de inversión:			
Terrenos	90.249	90.249	
Edificios	181.676	181.676	5
	271.925	271.925	
(Menos) Depreciación acumulada	(57.228)	(49.053)	
	214.697	222.872	
Total al 31 de diciembre	214.697	228.545	

Movimiento del año:

	2017	2016
Saldo inicial al 1 de enero	228.545	236.720
Adiciones del año		
Disposiciones del año		
Depreciación del año	(13.848)	(8.175)
Saldo al 31 de diciembre	214.697	228.545

NOTA 11 - DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

PROVEEDORES	**2017**	**2016**
Seguros Equinoccial	-	1.439
Arquiplastic S.A.	-	32
Carrasco Andrade Manuel Jacinto	-	16.284
Jardines Greenflor y Campo S.A.	155	336
Reinoso Zurita Amanda Evangelina	114	
	269	**18.091**
RELACIONADAS		
Polyfan		17
Neyplex	-	4.567
Ing. Ney Manchena	-	31.553
	-	**36.137**
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		
Maria Veronica Manchena	-	0
Sonia Maria Manchena	-	3.214
Ney Alberto Manchena	-	208
Sonia Suarez		208
Pedro Sanchez	-	208
	-	**3.839**
	269	**54.228**

Con base en acuerdos alcanzados con ciertos proveedores, la Compañía efectúa la compra de materiales y servicios con un crédito de 30 días.

NOTA 12 – PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, incluye:

	2017	2016
Pasivos por impuestos corrientes		
Retención Impuesto a la Renta por Pagar	132	2
Impuestos SRI por pagar		3.321
Total pasivos por impuestos corrientes	**132**	**3.323**

NOTA 13 - BENEFICIOS SOCIALES

Al 31 de diciembre, incluye las obligaciones por pagar al IESS y los beneficios sociales por pagar a empleados, como sigue:

	2017	2016
Beneficios a empleados corto plazo		
Sueldos por pagar	26.139	28.835
Aporte Iess		374
Préstamos quirografarios		41
Décimo tercero por pagar		1.223
Décimo cuarto por pagar		1.232
Fondos de Reserva		1.060
Provisión Jubilación Patronal		3.131
Liquidaciones por pagar	1.431	
Saldo al 31 de diciembre	**27.570**	**35.817**

NOTA 14 – PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre, incluye:

	2017	2016
Pasivo diferido	27.887	27.887
Saldo al 31 de diciembre	27.887	27.887

Corresponde al valor resultante la aplicación NIIF por primera vez, cuyo saldo es amortizado anualmente conforme el deterioro de la cuenta.

NOTA 15 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, incluye:

	2017	2016
Participación trabajadores		4.692
Otras cuentas por pagar	1.416	6.122
Saldo al 31 de diciembre	1.416	10.814

NOTA 16 - PATRIMONIO

La composición del capital de la compañía es como sigue:

Identificación	Nombre	Nacionalidad	No. Acciones	Valor
1705903068	MANCHENO SUAREZ JORGE IVAN	ECUADOR	55	$ 55,00
1704634581	MANCHENO SUAREZ MARIA VERONICA	ECUADOR	55	$ 55,00
1704460789	MANCHENO SUAREZ NEY ALBERTO	ECUADOR	55	$ 55,00
1704634557	MANCHENO SUAREZ SONIA MARIA	ECUADOR	55	$ 55,00
1701252791	MANCHENO VELASCO JORGE NEY	ECUADOR	520	$ 520,00
1701815519	SUAREZ MALO SONIA AZIYADE	ECUADOR	260	$260,00
	TOTAL		1.000	$1.000,00

Al 31 de diciembre, el patrimonio quedó conformado de la siguiente manera:

	2017	2016
Capital suscrito o asignado	1.000	1.000
Reserva legal	687	687
Reserva de capital	(21.121)	(21.121)
Resultado Acum.por Aplic. NIIF	(16.023)	(21.155)
Utilidades acumuladas	416.106	417.780
Resultado del ejercicio	(28.545)	(4.366)
Saldo al 31 de diciembre	364.104	372.825

NOTA 17 – INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos reportado en los estados financieros es como sigue:

	2017	2018
Servicios prestados	140.653	207.553
Arriendos	13.800	13.800
Saldo al 31 de diciembre	**154.453**	**221.453**

NOTA 18 – GASTOS

Un resumen de los gastos de administración y financieros reportados en los estados financieros se dividen en:

	2017	2018
GASTOS DE ADMINISTRACION		
Gastos del personal	13.088	7.924
Gastos honorarios	55.502	161.416
Gastos de generales	132.294	56.412
	231.985	225.752
Gastos financieros	78	78
Saldo al 31 de diciembre	**232.063**	**225.830**

Los gastos se reconocen por el método de causación.

NOTA 19 – IMPUESTOS

Impuesto a la Renta

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución siempre y cuando la participación de los socios o accionistas en el cien por ciento corresponda a personal naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando la Compañía tenga participación accionaria de personas naturales o sociedades cuya residencia sea en paraisos fiscales se deberá considerar lo siguiente:

Participación menor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraiso fiscal	40%	25%
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	60%	22%

Participación mayor al 50%:	% Participación	% IR
Compañía domiciliada en paraiso fiscal	55%	
Persona natural o sociedad residente en Ecuador	45%	25%

La tarifa a considerar para las utilidades que no vayan a ser distribuidas y que serán reinvertidas corresponde a la tasa efectiva de impuesto a la renta calculada menos la disminución de 10 puntos del beneficio.

Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraisos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

Anticipo calculado

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

La Compañía ha calculado e informado su anticipo de impuesto a la renta del 2017; sin embargo, no hay valor a pagar según lo indicado en la ley, ya que las retenciones en la fuente de impuesto a la renta recibidas durante el 2017 superan el anticipo calculado.

Precios de transferencia

Los contribuyentes deben considerar las operaciones realizadas con partes relacionadas domiciliadas tanto en el exterior como en el Ecuador, de acuerdo a lo siguiente:

Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos ($ 3.000.000), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América ($ 15.000.000) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia

Las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no superaron el importe acumulado mencionado.

Informe de Cumplimiento Tributario (ICT)

Con fecha 31 de diciembre de 2015 mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-0003218 del Servicio de Rentas Internas y publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 660 y su reforma mediante Resolución No. NAC-DGERCG16-00000010, se establecieron normas para la elaboración y presentación del Informe de Cumplimiento Tributario (ICT) y sus anexos, aplicables a la información de los ejercicios fiscales del 2015 en adelante.

NOTA 20 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros (19 de abril del 2018) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

NOTA 21 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por el Representante Legal de la Compañía y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

Ing. Alex Mancheno
Gerente General

Ing. Amanda Reinoso
Contadora