

**INMOBILIARIA CORTEZ S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

31 de diciembre del 2017

1.- Operaciones

**INMOBILIARIA CORTEZ S.A.**, (La Compañía) se constituyó el 05 de mayo de 1978 debidamente inscrita ante el registrador mercantil de Guayaquil el 26 de mayo de 1978, actividades de compra y venta el alquiler de bienes inmuebles la importación y comercialización de productos y materiales de acero para metalmecánica y ferretería en general; importación y comercialización de artículos, equipos y materiales para la construcción; la importación y comercialización de artículos de uso y economía doméstica, entre otras actividades que se encuentran dentro de los estatutos sociales de la compañía. Tiene como domicilio principal En la provincia de Guayas, parroquia Tarqui, Av. Lotización Zatiron Av. Juan Tanca Marengo Solar 1 Mz 114.

2.- Bases de presentacióna) Bases de presentación

La Compañía lleva sus registros de contabilidad y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera. La Superintendencia de Compañías, es la entidad encargada de su control y vigilancia.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América moneda de medición de la Compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

b) Uso de estimados y juicios

El proceso de preparación de estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere que la Administración efectúe estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes se revisan periódicamente. Los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

Específicamente, la información respecto de juicios críticos en la aplicación de políticas de contabilidad, que pudieran tener un efecto significativo sobre los montos reconocidos en los estados financieros adjuntos se describe en las siguientes notas:

- Provisión para cuentas dudosas: La estimación de esta provisión es determinada por la administración de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Propiedades y equipos: Al cierre de cada año se evalúa las vidas útiles.
- Medición de obligaciones de beneficios definidos: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación patronal y Desahucio, utilizadas en los estudios actuariales preparados por profesionales independientes.

b) Base de medición

Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico y costo atribuido de las propiedades y equipos, excepto por el revalúo de inmuebles (nota 11).

3.- Resumen de las políticas importantes de contabilidad

Sus políticas importantes de Contabilidad se detallan a continuación:

a) Activos y pasivos financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros al costo amortizado” y “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados”. Los pasivos financieros se clasifican todos como medidos posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, excepto por los pasivos financieros que se contabilicen al valor razonable con cambio en resultados. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron

los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de “efectivo”, “préstamos, cuentas por cobrar, y solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de “pasivos financieros al costo amortizado” cuyas características se explican a continuación:

**Efectivo:** El efectivo comprende el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos.

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar a clientes, compañías relacionadas, empleados, y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas por cobrar son reconocidas inicialmente a su valor razonable y subsecuentemente se valorizan al costo amortizado. El monto de la provisión se reconoce en resultados, si hubiere.

**Pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar (proveedores locales y del exterior, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar). Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

**Medición de activos y pasivos financieros:**

Los activos y pasivos financieros descritos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados. Se incluyen en el activo y pasivo corriente de acuerdo a su vencimiento.

**Deterioro de activos financieros**

La Compañía no ha establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 no se han registrado incremento a las provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar que se presentan en el estado de situación financiera como menor valor de las cuentas por cobrar.

d) Propiedades y equipos*Reconocimiento y medición*

Las partidas de propiedades y equipos son valorizadas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, excepto de ciertos inmuebles que se registran según revaluación. Las propiedades y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo o su capacidad productiva, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la Compañía y si su costo puede ser confiablemente estimado.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un componente de propiedades y equipos son determinadas comparando los precios de venta con sus valores en libros, y son reconocidas en el estado de resultados cuando se realizan o se conocen.

*Depreciación*

La depreciación de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo o costo atribuido menos el valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedades y equipos, los terrenos no se deprecian. Las vidas útiles estimadas para los períodos actuales y comparativos, de acuerdo a la política corporativa de la Compañía, son las siguientes:

	<u>Porcentaje</u>
Edificios	5%
Instalaciones	10%
Maquinarias	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	10%
Equipos de computación y seguridad	33%
Equipos menores	10%
Vehículos	20%

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

e) Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles (terrenos y edificios) que se tienen para obtener rentas, apreciación del capital o ambas.

Reconocimiento: Las propiedades de inversión se reconocen como activos cuando, y sólo cuando:

- (a) sea probable que los beneficios económicos que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y
- (b) el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición: Las propiedades de inversión se miden al costo, incluyen los costos asociados a la transacción.

Se reconocen como gastos del período los siguientes rubros:

- (a) los costos de puesta en marcha (a menos que sean necesarios para poner la propiedad en la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración),
- (b) las pérdidas de operación incurridas antes de que la propiedad de inversión logre el nivel planeado de ocupación, o
- (c) las cantidades anormales de desperdicios, mano de obra u otros recursos incurridos en la construcción o en el desarrollo de la propiedad.

Depreciación:

La depreciación de propiedades y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo de un activo o costo atribuido menos el valor residual. La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta, considerando la vida útil establecida para cada componente de propiedades y equipos, los terrenos no se deprecian.

f) Activo intangible

Corresponde a programas de computación que se amortizan al 33,33% anual.

g) Deterioro de activos

Los activos son evaluados normalmente por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia

objetiva de deterioro. Si existe este indicio, la Compañía estima el importe *recuperable del activo o el valor en uso del activo*. Se considera que existe evidencia objetiva cuando ha ocurrido un evento de pérdida después del reconocimiento inicial del activo, la cual presenta efectos negativos en los flujos de efectivo futuros del activo y que pueden estimarse de manera fiable (nota 11).

Las pérdidas se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de provisión. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reversa en resultados.

Las pérdidas por deterioro pueden ser reversadas únicamente si el reverso está objetivamente relacionado con un evento ocurrido después de que la pérdida por deterioro fue reconocida en períodos anteriores.

h) Beneficios a empleados

*Beneficios Post-Empleo: Planes de Beneficios Definidos - Jubilación Patronal e Indemnización por Desahucio:*

La obligación neta de la Compañía con respecto a planes de beneficios de jubilación patronal está definida por el Código de Trabajo de la República del Ecuador que establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; obligación la cual representa un plan de beneficios definidos sin asignación obligatoria legal de fondos separados, para cumplir a futuro con esa obligación.

El Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine, el empleador deberá pagar una indemnización por desahucio calculada en base al número de años de servicio.

La Compañía determina la obligación neta relacionada con el beneficio por jubilación patronal e indemnización por desahucio calculando por separado para cada beneficiario, el monto del beneficio futuro que los empleados han adquirido a cambio de sus servicios durante el período actual y períodos previos; ese beneficio se descuenta para determinar su valor presente. El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de crédito unitario proyectado. La Compañía reconoce en resultados y en otro resultado integral las ganancias o pérdidas actuariales que surgen de estos planes.

### *Beneficios a Corto Plazo*

Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los trabajadores son medidas sobre una base no descontada (esto es, valor nominal derivado de la aplicación de leyes laborales ecuatorianas vigentes), pues son pagaderas en el corto plazo; y, son contabilizadas como gastos a medida que el servicio relacionado se provee (prestación laboral).

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado (prestación laboral) en el pasado y la obligación puede ser estimada con fiabilidad. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden al pago de la decimotercera remuneración, decimocuarta remuneración, fondos de reserva, vacaciones y, cuando es aplicable, la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía.

### *Beneficios por Terminación*

Las indemnizaciones por terminación intempestiva o cese laboral son reconocidas como gasto cuando es tomada la decisión de dar por terminada la relación contractual con los empleados.

#### i) Provisiones y contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación referida y el monto puede ser razonablemente estimado. El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación (no cuantificada) es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será conformada por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes (no cuantificados) a menos que la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

j) Reconocimiento de ingresos ordinarios y gastos

Los ingresos provenientes de la venta en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales. Los ingresos son reconocidos cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes negociados.

La oportunidad de las transferencias de riesgos y beneficios varía dependiendo de los términos individuales del contrato de venta.

Los gastos son reconocidos con base al devengado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

k) Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos por ingresos por concepto de intereses, y cambios en la valuación de los activos financieros al valor razonable, expuestos en resultados. Los ingresos por intereses son reconocidos en resultados al costo amortizado, usando el método de interés efectivo.

Los costos financieros están compuestos por gastos por intereses sobre préstamos o financiamientos, la actualización del valor presente de las provisiones, y las pérdidas por deterioro reconocidas en los activos financieros. Los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición o la construcción de un activo que califica como tal (capitalizable) se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

l) Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. Tanto el impuesto a la renta corriente como el diferido son reconocidos en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable. En caso de corrección de declaraciones de impuestos de períodos anteriores, las disposiciones vigentes establecen que solo aplican si dicha corrección implica un ajuste de mayor valor a pagar al Estado; por consiguiente, en esas circunstancias específicas, el impuesto corriente por pagar lo conformaría también dicho tipo de ajuste al impuesto por pagar de años anteriores.

El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporarias de acuerdo a la ley de impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte. Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados si existe un derecho legal de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con el impuesto a la renta aplicado por la misma autoridad tributaria.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a pérdidas futuras y diferencias temporarias deducibles, en la medida en que sea probable que se generen o estén disponibles, ganancias gravables futuras, contra las que puede ser utilizado el impuesto diferido mencionado. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha de reporte y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados sean realizados.

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores tributarios, reconocidos como tales por autoridad tributaria, y siempre que los créditos tributarios respectivos no se hallen prescritos y que, además, se relacionen con el mismo tipo de impuesto a compensar.

La tarifa del impuesto a la renta para las sociedades es del 22% (2016 y 2017) y 25% (2018). No obstante, la tarifa impositiva será de 3 puntos porcentuales más cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Asimismo, aplicará la tarifa de sociedades más 3 puntos porcentuales a toda la base imponible la sociedad que incumpla el deber de informar

sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca el reglamento a esta Ley y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas.

También se encuentra 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 (nota 21).

Las sociedades constituidas a partir del 2011, que iniciaren actividades, estarán sujetas al pago de este anticipo después del quinto año de operación efectiva, entendiéndose por tal la iniciación de su proceso productivo y comercial. En caso de que el proceso productivo así lo requiera, este plazo podrá ser ampliado, previa autorización de la Secretaría Técnica del Consejo Sectorial de la Producción y el Servicio de Rentas Internas

#### 4.- Normas Contables, nuevas y revisadas, emitidas y su aplicación

Las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), nuevas y revisadas han sido emitidas, con su fecha de aplicación obligatoria, así:

<b>Normas / interpretaciones modificadas</b>	<b>Cambios en las NIIF</b>	<b>Aplicación obligatoria a partir de:</b>
NIIF 4	Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguros	1 de enero del 2018
NIC 40	Transferencias de Propiedades de Inversión	1 de enero del 2018
NIIF 12	Modificaciones a NIIF 12	1 de enero del 2017
NIIF 1, NIIF 7, NIIF 10, NIC 19	Modificaciones a NIIF 1.	1 de enero del 2018
NIC 28	Modificaciones a NIC 28	1 de enero del 2018
NIIF 1	Interpretación CINIIF 22, Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas	1 de enero del 2018

La Administración de la Compañía no ha estimado el impacto que la adopción de las normas y enmiendas antes descritas tendrán en los estados financieros de la Compañía.

#### 5.- Administración de riesgo financiero

Durante el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

Riesgo de crédito  
 Riesgo de liquidez  
 Riesgo de mercado  
 Riesgo operacional

#### 6.- Transacciones con partes relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar a relacionadas y accionistas, al 31 de diciembre, se descomponen como sigue:

<b>SRI</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
321	Otras cuentas por cobrar Relacionadas -Locales	462,799.49	573,220.95
322	Otras cuentas por cobrar Relacionadas -Del Exterior		
	<b>TOTAL OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS</b>	<b>462,799.49</b>	<b>573,220.95</b>

7.- Efectivo y equivalentes de efectivo

Efectivo al 31 de diciembre 2017 y 2016 se descomponen en:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		dic-17	dic-16
Un resumen de estas cuentas, es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
311	Caja	648.24	1,096.32
	Bancos	68,013.17	117,633.18

8.- Inversiones temporales

Un detalle de las inversiones temporales al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es como sigue:

EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		dic-17	dic-16
Un resumen de estas cuentas, es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Inversiones Temporales	500,557.54	238,805.03
311	<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>569,218.95</b>	<b>357,534.53</b>

9.- Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por cobrar, es como sigue:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES CORRIENTES		dic-17	dic-16
Un resumen de estas cuentas, es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
314	Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados-Locales	73,463.55	35,757.02
315	Cuentas por Cobrar Clientes No Relacionados -Del Exterior		
	<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES</b>	<b>73,463.55</b>	<b>35,757.02</b>

10.- Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS		dic-17	dic-16	
Un resumen de estas cuentas, es como sigue:				
SRI	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES Y RETIROS(neto)	VALOR USD
360	TERRENOS-Costo Histórico antes de re expresiones o revaluaciones	-	(68,736.69)	68,736.69
361	TERRENOS-Ajuste acumulado por re expresiones o revaluaciones	-	(245,619.58)	245,619.58
362	EDIFICIOS-Costo Histórico antes de re expresiones o revaluaciones	-	(2,318,999.38)	2,318,999.38
363	EDIFICIOS-Ajuste acumulado por re expresiones o revaluaciones	-	(2,708,941.23)	2,708,941.23
366	MAQUINARIA-Costo Histórico antes de re expresiones o revaluaciones	250,058.42	-	250,058.42
371	Muebles y Enseres	54,115.51	-	54,115.51
372	Equipo de Computación	11,744.52	-	11,744.52
373	Vehículos, Equipos de Transportes y Caminero	23,407.15	-	23,407.15

### 11.- Propiedades de Inversión

El movimiento de propiedades de inversión al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

<b>Propiedades planta y equipo por contratos de arrendamiento</b>				
374	Terrenos	314,356.27	314,356.27	-
375	Edificios y otros inmuebles (excepto terrenos)	5,027,940.61	5,027,940.61	-
381	Otras propiedades, planta y equipo	-	-	-

### 12.- Cuentas por cobrar largo plazo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 corresponde a juicios que la Compañía les ha impuesto a ex empleados, y cuentas por cobrar a largo plazo accionista, así:

<b>CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR CLIENTES NO CORRIENTES</b>		<b>dic-17</b>	<b>dic-16</b>
Un resumen de éstas cuentas, es como sigue:			
<b>SRI</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
418	Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes Relacionados Locales	18,013.35	16.00
419	Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes Relacionados Del Exterior		
420	<b>Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes No Relacionados Locales</b>		
421	Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes No Relacionados Del Exterior		
	<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR COMERCIALES</b>	<b>18,013.35</b>	<b>16.00</b>

### 13.- Otros activos

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el movimiento de otros activos es como sigue:

La compañía no registra cuentas por cobrar a largo plazo en el ejercicio económico 2016.

### 14.- Activos intangibles

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el movimiento de activos intangibles es como sigue:

<b>ACTIVOS INTANGIBLES</b>		<b>dic-17</b>	<b>dic-16</b>	
Un resumen de éstas cuentas, es como sigue:				
<b>SRI</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>ADICIONES Y RETIROS (neto)</b>	<b>VALOR USD</b>
385	Plusvalía		-	-
386	Marcas, Patentes, Licencias y otros similares	71,256.19	21,052.62	50,203.57
389	Otros	2,723.24	-	2,723.24
	<b>TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES</b>	<b>73,979.43</b>	<b>21,052.62</b>	<b>52,926.81</b>
390	(-)Amortización acumulada de activos Intangibles	(24,747.67)	(6,312.72)	(18,434.95)
391	(-)Deterioro acumulada de activos intangibles	-	-	-
	<b>TOTAL AMORTIZACION Y DETERIORO</b>	<b>-24,747.67</b>	<b>-6,312.72</b>	<b>-18,434.95</b>
	<b>TOTAL ACTIVOS INTANGIBLES NETO</b>	<b>49,231.76</b>	<b>14,739.90</b>	<b>34,491.86</b>

15.- Préstamo bancario a corto plazo

Un resumen al 31 de diciembre del 2017 y 2016, de los préstamos a corto plazo es el siguiente:

LA COMPAÑÍA NO REGISTRA PRÉSTAMOS A CORTO PLAZO EN EL SISTEMA FINANCIERO

16.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por pagar, es como sigue:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CLIENTES CORRIENTES		dic-17	dic-16
Un resumen estas cuentas es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
513	Cuentas y Documentos por pagar comerciales corrientes no relacionados locales	867.38	-
514	Cuentas y Documentos por pagar comerciales corrientes no relacionados del exterior	-	-
<b>TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES</b>		<b>867.38</b>	<b>-</b>

17.- Gastos acumulados por pagar

Los gastos acumulados por pagar, al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se descomponen en:

PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADO		dic-17	dic-16
Un resumen de éstas cuentas es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
534	Participación a Trabajadores por pagar del Ejercicio	1,086.25	0.00
535	Obligaciones con el IESS	7,220.07	7,609.11
536	Jubilación Patronal	0.00	0.00
537	Otros Pasivos por Beneficios a Empleados (Décimos, Vacaciones, sueldos por pagar)	14,949.34	15,231.69
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIO A EMPLEADOS</b>		<b>23,255.66</b>	<b>22,840.80</b>

18.- Préstamo bancario a largo plazo

Un resumen al 31 de diciembre del 2017 y 2016, de los préstamos a largo plazo es el siguiente:

LA COMPAÑÍA NO REGISTRA PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO EN EL SISTEMA FINANCIERO

19.- Impuesto a la renta

La Ley Orgánica de Régimen Tributario vigente para el 2018, establece que las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo,

conforme lo determine el Reglamento a esta Ley, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de diez (10) puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establezcan en el reglamento a la presente Ley. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el treinta y uno (31) de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El gasto por 22% de impuesto a la renta sobre las utilidades, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017 y 2016, difiere del cálculo de la base por la siguiente conciliación tributaria efectuada:

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		dic-17	dic-16
Un resumen de éstas cuentas, es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
331	Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (ISD)		
332	Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (IVA)-14%	6,786.97	33,603.42
333	Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (RENTA)	105,852.99	105,465.70
334	Otros	32,530.18	32,868.46
<b>TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES</b>		<b>145,170.14</b>	<b>171,937.58</b>

El movimiento de impuesto a la renta por pagar por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO		dic-17	dic-16
Un resumen de éstas cuentas es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
533	Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	13,463.10	
<b>TOTAL IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR</b>		<b>13,463.10</b>	<b>654.02</b>

El saldo de impuesto a la renta pagado en exceso por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se descompone así:

<b>Demostración</b>			
333	Crédito Tributario a favor del Sujeto Pasivo (RENTA)		
	Crédito tributario del Ejercicio		
	Crédito tributario de años anteriores	72,597.24	70,117.79
<b>TOTAL</b>		<b>72,597.24</b>	<b>70,117.79</b>

## 20.- Provisiones y reservas

El siguiente es el movimiento de las provisiones y reservas efectuadas por la Compañía, al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

**PASIVOS NO CORRIENTES POR BENEFICIOS EMPLEADOS****dic-17****dic-16**

Un resumen de éstas cuentas es como sigue:

<b>SRI</b>	<b>DETALLE</b>	<b>VALOR USD</b>	<b>VALOR USD</b>
573	Jubilación patronal	117,924.25	126,068.95
574	Desahucio	34,448.70	35,044.24
575	Otros Pasivos corrientes por beneficios a empleados	-	-
	<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES POR BENEFICIOS EMPLEADOS</b>	<b>152,372.95</b>	<b>161,113.19</b>

Las principales hipótesis actuariales usadas fueron:

21.- Impuestos diferidos

Los impuestos diferidos activos y pasivos se compensan cuando existe derecho legalmente ejecutable de compensar los activos tributarios diferidos contra los pasivos tributarios diferidos y cuando el impuesto a la renta está relacionado con la misma autoridad tributaria. El movimiento bruto del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

LA COMPAÑÍA AUN NO HA APLICADO IMPUESTOS DIFERIDOS PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2017

El movimiento bruto del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

LA COMPAÑÍA AUN NO HA APLICADO IMPUESTOS DIFERIDOS PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2017

El movimiento de los impuestos diferidos activos y pasivos en el año, sin tomar en cuenta la compensación de los saldos dentro de la misma jurisdicción tributaria es el siguiente:

LA COMPAÑÍA AUN NO HA APLICADO IMPUESTOS DIFERIDOS PARA EL EJERCICIO ECONOMICO 2017

22.- Costos y gastos por naturaleza

La descomposición de los costos y gastos por naturaleza, al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es la siguiente:

**COSTOS Y GASTOS**

dic-17

dic-16

Un resumen de costos y gastos es como sigue:

SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	<b>COSTOS DE VENTAS</b>		
7001	Inventario inicial de bienes no producidos por el sujeto pasivo	-	-
7004	Compras netas locales de bienes no producidos por el sujeto pasivo	-	8,394.71
7007	Importaciones de bienes no producidos por el sujeto pasivo	-	42,654.08
7247	Otros	-	-
<b>7991</b>	<b>TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS</b>	-	<b>51,048.79</b>

**GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION****GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION**

dic-17

dic-16

Un resumen de estas cuentas es como sigue:

SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
7038	(+/-) Ajustes	-	-
	<b>GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS</b>		
7041	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	207,899.86	216,989.19
7044	Beneficios sociales e indemnizaciones y otras que no gravan al IESS	37,423.07	57,010.12
7047	Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	41,651.53	44,569.61
7050	Honorarios, profesionales y dietas	7,126.83	9,407.40
7056	<b>Jubilación patronal</b>	26,506.90	13,247.28
7059	<b>Desahucio</b>	6,487.05	4,556.96
7068	Del costo histórico- Propiedad planta y equipo NO Acelerada	163,066.18	139,886.11
7077	Del ajuste acumulado por Re expresiones y revaluaciones- Propiedad planta y equipo	3,874.22	135,447.05
	<b>OTROS GASTOS</b>		
7173	Promoción y publicidad	120.30	164.99
7176	Transporte	14.58	-
7179	Consumo de combustible y lubricantes	1,302.28	1,299.28
7188	Arrendamiento operativo	-	121.83
7191	Suministros herramientas materiales y repuestos	5,124.27	16,732.09
7194	Pérdida en la enajenación de derechos representativos de capital	-	-
7197	Mantenimiento y reparaciones	28,329.06	35,619.41
7209	Impuestos contribuciones y otros	45,492.41	88,831.38
7239	IVA que se carga al costo o gasto	1,383.17	2,368.92
7242	Servicios públicos	60,521.17	60,567.16
7245	Pérdidas por siniestros	-	-
7248	Otros	26,705.80	8,220.34
	<b>TOTAL GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION</b>	<b>663,028.68</b>	<b>835,039.12</b>

**GASTOS NO OPERACIONALES**

dic-17

dic-16

Un resumen de gastos no operacionales es como sigue:

SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	<b>GASTOS FINANCIEROS</b>		
7269	Costos bancarios, comisiones, honorarios, Tasas entre otros- NO relacionados	537.02	715.76
7314	Pérdidas netas procedentes de actividades discontinuadas	-	-
	<b>TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>537.02</b>	<b>715.76</b>

<b>7992</b>	<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>663,565.70</b>	<b>835,754.88</b>
-------------	---------------------	-------------------	-------------------

**23.- Ingresos**

Un detalle al 31 de diciembre del 2017 y 2016 de los ingresos de la Compañía por producto es el siguiente:

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		dic-17	dic-16
Un resumen de estas cuentas es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	<b>VENTAS NETAS LOCALES DE BIENES</b>		
6001	Gravadas con tarifa de IVA-NETO	-	53,035.02
6003	Gravadas con tarifa 0% de IVA o exentas de IVA-neto	-	399.95
	<b>PRESTACIONES LOCALES DE SERVICIOS</b>		
6005	Gravadas con tarifa 12% IVA	517,978.50	530,290.04
6007	Gravadas con tarifa 0% de IVA o exentas de IVA	107,386.61	109,030.19
	<b>TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>	<b>625,365.11</b>	<b>692,755.20</b>

OTROS INGRESOS		dic-17	dic-16
Un resumen de otros ingresos es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	<b>POR REGALIAS Y OTRAS CESIONES DE DERECHO GANACIAS NETAS POR REVERSIONES POR PASIVOS POR BENEFICIO</b>		
6077	Jubilación patronal y desahucio	-	318.61
6093	Otros	-	-
	<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>-</b>	<b>318.61</b>

INGRESOS NO OPERACIONALES		dic-17	dic-16
Un resumen de ingresos no operacionales es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	<b>INGRESOS FINANCIEROS</b>		
6115	Intereses con Instituciones Financieras- Locales	22,411.24	8,367.79
6133	Otros	23,030.99	7,852.88
6135	Ganancia neta procedentes de actividades discontinuadas	-	-
	<b>TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>45,442.23</b>	<b>16,220.67</b>
6999	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>670,807.34</b>	<b>709,294.48</b>

#### 24.- Propiedad intelectual

La Compañía ha cumplido con la Ley de propiedad intelectual y derechos de autor.

LA COMPAÑÍA NO HA PRESENTADO JUICIOS Y NO HA RECIBIDO JUICIOS POR PROPIEDAD INTELECTUAL EN EL EJERCICIO 2017

#### 25.- Reserva legal

La Ley de Compañías del Ecuador exige que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor del 10% de las utilidades líquidas anuales, hasta que esta reserva alcance por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

RESERVAS		dic-17	dic-16
Un resumen de reservas es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
604	Reserva Legal	32,163.96	32,163.96

#### 26.- Reserva facultativa

La Ley de Compañías permite constituir reservas especiales o de libre disposición, mediante la apropiación parcial de la utilidad neta anual, en los porcentajes y para los objetivos establecidos por el Estatuto Social o la Junta General.

RESERVAS		dic-17	dic-16
Un resumen de reservas es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
605	Reserva Facultativa	72,649.26	72,649.26

#### 27.- Otras reservas

RESERVAS		dic-17	dic-16
Un resumen de reservas es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
606	Otras	89,582.08	89,582.08
<b>TOTAL RESERVAS</b>		<b>194,395.30</b>	<b>194,395.30</b>

#### 28.- Juicios

La Compañía mantiene los siguientes juicios, según confirmaciones de los abogados, por:

LA COMPAÑÍA NO REGISTRA JUICIOS O CONTINGENCIAS QUE DEMUESTRE UNA POTENCIAL PERDIDA O PERJUICIO A SER REVELADA EN SUS ESTADOS FINANCIEROS.

#### 29.- Resultados acumulados

De acuerdo a las disposiciones societarias vigentes, Resultados acumulados incluyen los saldos de Utilidades acumuladas, Reserva de Capital y Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.

*Reserva de Capital.- Acumula el saldo del efecto de la corrección monetaria por el índice de inflación e índice especial de corrección de brecha entre los índices de devaluación e inflación de las cuentas patrimoniales hasta marzo del 2000 y de los activos no monetarios y del patrimonio de los accionistas hasta el 31 de diciembre de 1999) podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; así como también puede ser utilizado en absorber pérdidas, o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.*

*Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-* Mediante Resolución del 28 de octubre del 2011, la Superintendencia de Compañías del Ecuador determinó que los ajustes de la adopción por primera vez de las "NIIF", se deben registrar en el Patrimonio en una subcuenta denominada "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor se utilizará para absorber pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a sus accionistas en el caso de liquidación de la Compañía.

De registrar saldo deudor, éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

RESULTADOS ACUMULADOS		dic-17	dic-16
Un resumen de resultados acumulados es como sigue:			
SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
607	Reserva de capital	-	-
608	Reserva por Donaciones	-	-
609	Reserva por valuación (procedentes de la aplicación de NEC)	199,163.92	199,163.92
610	Supravit por revaluación de Inversiones procedentes de NEC	-	-
611	Utilidades acumuladas de ejercicios anteriores	634,837.99	634,837.99
612	(-) Pérdidas de ejercicios anteriores	(238,055.24)	(59,892.03)
613	Resultados acumulados por adopción primera vez NIIF	2,868,586.05	2,868,586.05
614	Utilidad del ejercicio	-	-
615	(-) Pérdidas del ejercicio	(7,307.71)	(178,163.21)
<b>TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS</b>		<b>3,457,225.01</b>	<b>3,464,532.72</b>

### 30.- Contratos

La compañía registra sus contratos con proveedores nacionales y extranjeros como respaldo de sus transacciones comerciales y dar la respectiva garantía con los clientes externos.

### 31.- Eventos Subsecuente

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

**32.- Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización del Gerente General con fecha 26 de marzo del 2018, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionista para su aprobación definitiva.



Ing. Boris Salguero Jurado  
Contador General  
Reg. 0.10705

---