



CPA. ISRAEL DSTFFANO ALAVA

AUDITOR INDEPENDIENTE



MOPISE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2018



MOPISE S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

<u>ÍNDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Dictamen del Auditor Independiente	3 – 6
Estado de Situación Financiera	7 – 8
Estado del Resultado Integral	9
Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas	10
Estado de Flujo de Efectivo	11
Notas a los Estados Financieros	12 – 30

ABREVIATURAS

US\$ - Dólares de Estados Unidos de América (U.E.A)

NIC – Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF – Normas Internacionales de Información Financiera

SRI – Servicios de Rentas Internas



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de MOPISE S.A.

Informe sobre la Auditoría de los Estados Financieros

Opinión modificada

1. He auditado los estados financieros de MOPISE S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y estado de los flujos de efectivo para el año en que finalizó, y notas a los estados financieros, incluido un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, a excepción de los efectos de la cuestión descrita en la sección Bases para opinión calificada de nuestro informe, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de MOPISE S.A., y al 31 de diciembre del 2018, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para una opinión modificada

2. Como se indica en la Nota 9 inciso (a), durante el ejercicio económico 2018 la Entidad registró el avalúo de Propiedades de inversión "Granja la Campana" por US \$ 1,370,192.00 a valor de mercado, dicho avalúo fue realizado el 27 de Julio del 2017 por "Peritajes, Tasaciones y Asesoría, Peritase S.A.", el cual fue registrado contablemente en el período 2018.
3. Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los Estados Financieros de nuestro informe.

Somos independientes de MOPISE S.A. de acuerdo con el Código de Ética Profesional de la Federación Internacional de Contadores (IFAC), junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Asuntos clave de auditoría

4. Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos se abordaron en el



contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y al formarse nuestra opinión al respecto, y no brindamos una opinión separada sobre estos asuntos.

Énfasis

MOPISE S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, ha cumplido con la obligación de presentación de informes a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) sobre información bancaria en el lavado de activos.

Otros Asuntos

5. Las cuentas anuales de MOPISE S.A., correspondientes al ejercicio 2017 fue auditada por FERNANDO X. RIZZO, en el cual emitieron un informe sin salvedades.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros

6. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la administración determine que es necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, ya sea por fraude o error.
7. Al preparar los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de MOPISE S.A. de continuar como empresa en funcionamiento, divulgando, según corresponda, asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando la base contable de la empresa en funcionamiento a menos que la administración pretenda liquidar la compañía o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa realista que hacerlo.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables de supervisar el proceso de información financiera de MOPISE S.A.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

- A. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y para emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La garantía razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará una declaración equivocada material cuando exista. Las declaraciones equivocadas pueden surgir de un fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, se podría esperar razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las NIA, ejercemos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional a lo largo de la auditoría. Nosotros también:



- Identificar y evaluar los riesgos de error importante de los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y realizar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una representación errónea de importancia relativa como resultado de un fraude es mayor que el resultado de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones o la anulación del control interno.
- Obtener una comprensión del control interno relevante para la auditoría a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de MOPISE S.A.
- Evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas realizadas por la administración.
- Concluir sobre la idoneidad del uso por parte de la administración de la base de la empresa en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de MOPISE S.A. para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, debemos llamar la atención en el informe de nuestro auditor a las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de nuestro auditor. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que MOPISE S.A. deje de continuar como una empresa en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluidas las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de una manera que logre una presentación razonable.
- Obtener suficiente evidencia de auditoría apropiada con respecto a la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro de MOPISE S.A., para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño de la auditoría grupal. Seguimos siendo los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la entidad, entre otros asuntos, el alcance planificado y el calendario de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluidas las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la Independencia, y para comunicarnos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se pueden considerar que influyen en nuestra Independencia y, cuando corresponda, en las salvaguardas relacionadas.



Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de MOPISE S.A., determinamos los asuntos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o regulación impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente excepcionales, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe porque las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

9. El informe de cumplimiento tributario de MOPISE S.A. al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.


CPA. Israel Dstffano Alava
AUDITOR EXTERNO
RNAE 1070
CPA. Israel Dstffano Alava
AUDITOR INDEPENDIENTE
RNAE No. 1070

Guayaquil, Ecuador
MIÉRCOLES, 17 DE ABRIL DE 2019

MOPISE S.A.
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre del 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2018</u>	<u>DIC-2017</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE:</u>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	2 y 3	343,380.39	4,693.68
Activos Financieros			
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	2 y 4	500,000.00	-
Clientes	2 y 4	31,929.53	49,234.30
Compañías relacionadas	2 y 4	1,845.83	1,133.00
Servicios y otros pagos anticipados	2 y 5	20,962.82	33,832.50
Activos por impuesto corrientes	2 y 6	68,191.71	6,296.66
Activos no corrientes mantenidos para la venta	2 y 7	67,719.76	-
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1,035,030.64	75,100.14
<u>ACTIVO NO CORRIENTE:</u>			
Propiedad, planta y Equipo	2 y 8	144,475.15	148,132.85
Propiedades en Inversiones	9	6,904,330.66	2,353,927.44
Otros activos no corrientes	10	1,328.64	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		7,050,134.45	2,502,050.29
TOTAL ACTIVO		8,085,164.49	2,577,150.43

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ab. Juan Chiriboga Solano
 Presidente


 Ing. Kevin Xavier Pinargote Rivas
 Contador

MOPISE S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>PASIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2018</u>	<u>DIC-2017</u>
<u>PASIVO CORRIENTE:</u>			
<u>Pasivos Financieros:</u>			
Proveedores	2 y 11	48,134.21	19,379.72
Otras		-	23,992.27
Cuentas por pagar diversas relacionadas	2 y 12	6,137.57	2,989.27
Obligaciones con instituciones financieras	2 y 13	-	11,866.27
Beneficios a empleados corrientes	2 y 14	8,686.24	19,719.29
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>			
Impuestos por pagar	2 y 16	13,395.87	12,657.38
Impuesto a la renta por pagar	2 y 16	13,820.93	-
TOTAL PASIVO CORRIENTE		90,174.88	90,604.11
<u>PASIVO NO CORRIENTE:</u>			
Obligaciones financieras	2 y 13	1,716,465.00	1,901,465.00
Beneficios a empleados a largo plazo	2 y 14	10,195.14	6,510.46
Otros pasivos no corrientes	2 y 15	135,016.09	216,756.68
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		1,861,676.23	2,124,732.14
TOTAL PASIVO		1,951,851.11	2,215,336.25
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	2 y 17	800.00	800.00
Reservas	18	125,058.99	125,058.99
Resultados acumulados	18	185,441.33	214,542.63
Otros resultados integrales		5,986,338.53	-
Resultado del ejercicio		-165,325.47	21,412.56
TOTAL PATRIMONIO		6,133,313.38	361,814.18
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		8,085,164.49	2,577,150.43

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ab. Juan Chiriboga Solano
 Presidente


 Ing. Kevin Xavier Pinogale Flores
 Contador

MOPISE S.A.
Estado de Resultados Integral
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2018</u>	<u>DIC-2017</u>
Ventas netas		737,650.61	574,145.32
(-) Costo de venta		-	-
UTILIDAD BRUTA		737,650.61	574,145.32
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>			
Gastos de administración		-1,036,996.21	-528,132.01
Gastos de ventas		-	-
Gastos financieros		-13,823.32	-9,598.53
TOTAL GASTOS		-1,050,819.53	-537,730.54
RESULTADO DE OPERACIONES		-313,168.92	36,414.78
Otros ingresos		161,664.44	47,738.89
Otros egresos		-	-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		-151,504.48	84,153.67
Participación de trabajadores	2, 15, y 17	-	-12,623.05
Impuesto a la renta sociedades	2 y 14	-13,820.99	-47,738.89
Reserva Legal	2	-	-2,379.17
RESULTADO DEL EJERCICIO		-165,325.47	21,412.56

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Juan Chimbaga Solano
Presidente

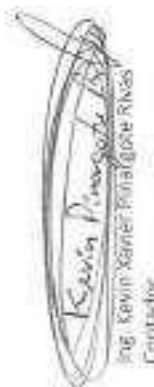

Ing. Kevin Xavier Pinargote Rivas
Contador

MOPSE S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Capital Social	Aporte de Socios para futura capitalización	Reservas		Resultados Acumulados			Resultados del Ejercicio		Total
			Legal	Otros	Ganancias Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Otros resultados Integrales	Ganancia del periodo	Pérdida del periodo	
Saldo inicial 2017	800.00	-	18,117.79	106,941.20	214,542.63	-	-	21,412.56	-	361,814.18
MOVIMIENTO DEL AÑO 2018										
W/S Transfer del saldo de la utilidad año 2017	-	-	-	-	-	-	-	32,412.56	-	-
Ingresos obtenidos	-	-	-	-	-	-	1,328.64	-	-	1,328.64
Revalúo de propiedades	-	-	-	-	-	-	5,985,009.89	-	-	5,985,009.89
Ajustes por depreciación	-	-	-	-	-49,533.88	-	-	-	-49,533.86	-49,533.86
Resultado del ejercicio 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-151,504.48	-151,504.48
Impuesto a la renta 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	-13,820.99	-13,820.99
Saldo al Final 2018	800.00	-	18,117.79	106,941.20	165,441.33	-	5,985,338.53	-	-465,325.47	6,133,313.38

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ab. Juan Chacolla Solano
 Presidente


 Ing. Kevin Xavier Pinaloque Rivas
 Contador

MOPISE S.A.
Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	NOTAS	DIC-2018
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:		
Efectivo recibido de clientes y otros		914,906.99
Efectivo pagado a proveedores y empleados		-656,019.19
Efectivo generado en las operaciones		258,887.80
Intereses pagados		-13,823.32
Impuestos pagados		738.49
Efectivo neto usado de actividades operativas		245,802.97
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Compras en propiedades de inversión		-13,548.93
Venta de propiedades de inversión (Expropiación)		803,388.94
Pólizas de inversión		-500,000.00
Efectivo neto proveniente en actividades de inversión		289,840.01
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de préstamos		-190,866.27
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento		-196,866.27
AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		
Efectivo y sus equivalentes al principio del período		535,776.71
Efectivo y sus equivalentes al final del período		4,603.68
Efectivo y sus equivalentes al final del período	2 y 3	343,380.39
Ganancia o Pérdida, antes de 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta		
(*) Ajustes por partidas distintas al efectivo:		-151,504.48
Depreciación de propiedades, plantas y equipos		14,231.64
Pérdida por expropiación		566,462.82
Ajuste por gastos de provisión		5,314.55
Otras partidas distintas al efectivo y sus equivalentes		-49,513.78
Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo		384,990.81
Cambios en Activo y Pasivo:		
Aumento/Disminución en cuentas por cobrar		15,581.94
Aumento/Disminución en pagos y gastos anticipados		-69,025.32
Aumento/Disminución en cuentas por pagar a proveedores		-73,830.07
Aumento/Disminución en impuesto por pagar		738.49
Aumento/Disminución en beneficios a empleados		-12,662.83
Efectivo neto proveniente de actividades operativas		245,802.97

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Ab. Juan Chiriboga Solano
 Presidente


 Ing. Kevin Ester Pinargata Rivas
 Contador

MOPISE S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1. Entidades incluidas en los estados financieros, constitución y operaciones

MOPISE S.A., fue constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil, el 07 de octubre de 1999 e inscrita en el Registro Mercantil el 13 de octubre de 1999, posee un capital suscrito de US\$ 800.00, el mismo que está vigente a la fecha de nuestro informe.

La compañía tiene asignado por el Servicios de Rentas Internas el Registro Único de Contribuyentes No. 0991522131001. La actividad económica principal de la compañía consiste en el alquiler de bienes inmuebles.

1.2. Autorización de estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización del Representante Legal y posteriormente han sido aprobados según Acta de Junta General de Accionistas el 11 de abril del 2019.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

a. Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros de MOPISE S.A. están preparados y presentados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitida por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q1C1-004, publicada en el Registro Oficial 348 del 3 de Septiembre del 2006; esta entidad de control ratificó posteriormente la adopción de las NIIF en el suplemento del Registro Oficial No. 378 del 10 de Julio del 2008 y mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.D5C del 20 de Noviembre del 2008, estableció el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Para la entidad, de acuerdo con el cronograma de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, los primeros estados financieros bajo NIIF es el año 2012 y el período de transición es el año 2011.

Los estados financieros preparados bajo NIIF, han sido formulados por los administradores de la entidad con el objetivo de mostrar la imagen fiel del estado de situación financiera, estado de resultado integral, estado de cambio en el patrimonio y estado de flujos de efectivo.

Por lo descrito en el párrafo que antecede, las políticas contables que adopta la compañía, la cual está de acuerdo con las normas internacionales contabilidad, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los Estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados.

MOPISE S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

b. Moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en US-\$ dólares, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en miles de dólares estadounidenses.

c. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

La compañía MOPISE S.A. registró en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, caja chica, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras; e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. (Menores a 3 meses).

Los sobregiros se clasifican como recursos ajenos en el pasivo corriente. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos bancarios a la vista.

d. Activos y Pasivos Financieros

Un detalle de los activos y pasivos financieros es el siguiente:

- Cuentas por cobrar: Son registradas al precio de venta acordado contractualmente con el cliente.
- Cuentas por pagar: Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes o al momento de la contratación de los servicios.
- Cuentas por cobrar o pagar a largo plazo: Están registradas a su valor razonable. Posteriormente son contabilizadas con base al costo amortizado en función al tiempo de vigencia de las obligaciones. Los intereses son cargados a resultados.
- Activos financieros disponibles para la venta: Los activos financieros disponibles para la venta son todos aquellos instrumentos que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de las otras categorías. Se incluyen en activos no corrientes a menos que la administración pretenda enajenar la inversión en los 12 meses siguientes a la fecha del estado de situación financiera.

ACTIVOS

Una entidad reconocerá un activo financiero en su estado de situación financiera, cuando y solo cuando se convierta en parte del contrato y como consecuencia de ello tiene el derecho legal de recibir el efectivo.

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Los activos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado. Un detalle de activos financieros es el siguiente:

Documento y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable, menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar. La política de crédito de MOPISE S.A. es de acuerdo al contrato que se establezca.

MOPISE S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, su plazo de crédito está dado entre 6 y 12 semanas.

Documentos y cuentas por pagar locales

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio; si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

e. Activos por impuestos corrientes

La compañía MOPISE S.A. registra créditos tributarios relacionados principalmente con: (1) Retenciones en la fuente de impuesto a la renta registradas mensualmente conforme a los comprobantes de retención entregados por los clientes por la facturación y (2) Retenciones del Impuesto al Valor Agregado (IVA) registradas mensualmente conforme a la facturación emitida a personas jurídicas que tienen la calidad de agentes de retención.

f. Propiedad, planta y equipo

Medición Inicial

La entidad medirá un elemento de propiedades, planta y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

Medición Posterior

La compañía MOPISE S.A. optó por el modelo del costo, el mismo que indica con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo se registrará por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las maquinarias, mobiliarios y equipos están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimientos son cargados a gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Propiedad, Planta y equipo	Tasas	Porcentaje	Valor Residual
Edificaciones	20 años	5%	
Maquinarias y Equipos	10 años	10%	
Vehículo	5 años	20%	

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada Estado de Situación Financiera para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipos. El método de depreciación utilizado por la entidad es el método lineal, el cual refleja de mejor manera el patrón de arreglo con el cual espera consumir los beneficios económicos futuros del activo.

g. Propiedades de inversión

Propiedades de inversión son propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas.

Medición Inicial

Las propiedades de inversión se medirán inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.

El costo inicial del derecho sobre una propiedad mantenida en régimen de arrendamiento financiero y clasificado como propiedad de inversión, será el establecido para los arrendamientos financieros en el párrafo 20 de la NIC 17; esto es, el activo se reconocerá por el menor importe entre el valor razonable de la propiedad y el valor presente de los pagos mínimos por arrendamiento. De acuerdo con ese mismo párrafo, se reconocerá como pasivo, un importe equivalente. Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Medición Posterior

1) El modelo del valor razonable, según el cual se mide la propiedad de inversión, después de la medición inicial, por su valor razonable, reconociendo los cambios del valor razonable en el resultado del período.

2) El modelo del costo. El modelo del costo se encuentra desarrollado en la NIC 16, y requiere que la propiedad de inversión sea medida al costo depreciado (menos cualquier pérdida por deterioro acumulada). La entidad que elige el modelo del costo debe revelar el valor razonable de la propiedad de inversión.

Baja

Una propiedad de inversión se dará de baja en cuentas (será eliminada del balance) cuando se venda o cuando la propiedad de inversión queda permanentemente retirado de uso y no se esperen beneficios económicos futuros procedentes de su desapropiación.

h. Obligaciones con instituciones financieras

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros medidos al costo amortizado se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación financiera.

i. Provisiones por beneficios a empleados

BENEFICIOS A CORTO PLAZO

Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- I. Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.
- II. Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador.
- III. Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

BENEFICIOS A LARGO PLAZO

El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función a un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados en determinar el valor neto del costo para los beneficios incluyen una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad, y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios.

j. Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las compañías pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% de impuesto a la renta, o una tarifa del 10% de impuesto a la renta en el caso de reinversión de utilidades.

Impuesto a la renta diferido –

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria. Los impuestos diferidos activos que se generan de los derechos por amortización de las pérdidas tributarias son reconocidos únicamente cuando existe evidencia razonable de que estos se recuperarán en el tiempo.

k. Reserva Legal

De acuerdo con la ley de compañías establece que toda sociedad anónima debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

l. Reconocimiento de Ingresos

Los Ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de bienes en el curso normal de las operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia MOPISE S.A., puedan ser medidos con fiabilidad y en consecuencia transfiere los riesgos y beneficios inherentes de su propiedad y no mantiene el derecho a disponer de ellos ni el control sobre los mismos.

MOPISE S.A. genera sus ingresos principalmente del arrendamiento de bienes inmuebles, inclusive las sujetas al régimen de la propiedad horizontal.

m. Reconocimiento de Costos y gastos

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultados sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso. Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración de MOPISE S.A. realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Propiedades, planta y equipos:** La determinación de las vidas útiles y valores residuales que se evalúan al cierre de cada año. (Nota 8).
- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y otras obligaciones laborales - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 14).
- **Provisiones para cubrir contingencias tributarias y aduaneras:** Se reconocen provisiones para cubrir situaciones observadas en las revisiones realizadas por parte de las autoridades tributarias y aduaneras. Estas provisiones se basan en las probabilidades de ocurrencia de que los resultados finales de los procesos resulten o no favorables para MOPISE S.A. Se consideran también las opiniones de sus asesores tributarios que están a cargo de los procesos. Estas estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios.

MOPISE S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2018</u>	<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2017</u>
Caja	U.S. \$	1,454.93	486.35
Banco Produbanco		320,882.74	550.80
Banco Guayaquil		77.42	863.07
Banco Pichincha		20,965.30	503.46
Transferencias		-	2,200.00
TOTAL	U.S. \$	343,380.39	4,605.68

El saldo de estas cuentas corresponde a depósitos de clientes, por concepto de alquiler de bienes inmuebles e incluye el efectivo disponible para gastos autorizados que no necesitan bancarización.

Estos valores se encuentran a libre disponibilidad, para la compañía.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO:

<u>BANCO</u>	<u>Nº</u> <u>OPERACIÓN</u>	<u>CERTIFICADO</u> <u>DE INVERSIÓN</u>	<u>TASA</u> <u>INTERÉS</u>	<u>FECHA</u>		<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2018</u>
				<u>INICIO</u>	<u>FIN</u>	
PICHINCHA	0828890	200,000.00	5.75%	16-Mar-2018	08-Mar-2019	U.S. \$ 200,000.00
PICHINCHA	0864957	200,000.00	5.75%	28-Mar-2018	22-Mar-2019	200,000.00
PICHINCHA	0904742	100,000.00	5.75%	17-Sep-2018	11-Sep-2019	100,000.00
TOTAL		500,000.00				U.S. \$ 500,000.00

Corresponde a Póliza de inversión de pago anticipado con el Banco Pichincha con una tasa de interés del 5.75% anual.

MOPISE S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

CUENTA		SALDO AL DIC-2018	SALDO AL DIC-2017
Cientes no relacionados Locales (1)	U.S. \$	31,929.53	56,517.00
Cuentas por cobrar relacionadas (2)		2,845.83	1,133.00
(-) Provisión de cuentas incobrables (1)		-	-7,282.70
TOTAL	U.S. \$	34,775.36	50,367.30

(1) Representan a cuentas por cobrar que no generan intereses. En el periodo 2018 no realizaron provisión de cuentas incobrables.

CLIENTES NO RELACIONADOS		SALDO DIC-2018	SALDO DIC-2017
Distribuidora de Productos De Belleza BELLOIS S.A.	U.S. \$	1,568.66	-
Unis S.A.		28,223.38	52,427.54
Transporte & Logística Del Ecuador S.A. TRANSLOGIS		610.99	525.18
Molina Celí Víctor		1,161.45	-
Servicios Médicos Odontológicos MANADENT S.A.		-	3,690.67
Otras Cuentas Por Cobrar		365.05	873.61
TOTAL, CUENTAS POR COBRAR	U.S. \$	31,929.53	56,517.00

(2) Corresponde a anticipos otorgados y otros a MULTINIACORP S.A.

CUENTA RELACIONADA	RELACIÓN	TRANSACCIÓN		SALDO DIC-2018	SALDO DIC-2017
Multiniacorp S.A.	Relacionada Local	Comercial	U.S. \$	2,845.83	-
Otros	Relacionada Local	Comercial		-	1,133.00
TOTAL, CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS			U.S. \$	2,845.83	1,133.00

5. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

CUENTA		SALDO AL DIC-2018	SALDO AL DIC-2017
Anticipo a proveedores (1)	U.S. \$	19,387.35	9,505.95
Seguros (2)		1,515.22	4,017.51
Otros		60.25	299.04
TOTAL, SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	U.S. \$	20,962.82	13,822.50

MOPISE S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Corresponde a anticipos de proveedores detallados a continuación:

<u>ANTICIPOS A PROVEEDORES</u>		<u>SALDO DIC- 2018</u>	<u>SALDO DIC- 2017</u>
Camposantos del Ecuador S.A.	U.S.\$	3,375.00	-
Encargo Fiduciario Vilanova		16,010.24	8,810.60
Otros Anticipos		2.11	695.35
TOTAL, ANTICIPOS DE PROVEEDORES	U.S. \$	19,387.35	9,505.95

(2) Corresponde a seguros que se envían al gasto a medida que se devengan.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL DIC-2018</u>	<u>SALDO AL DIC-2017</u>
Retenciones en la fuente del periodo	U.S.\$	58,142.36	-
Iva pagado en Compras		3,538.57	5,907.76
Retenciones del Iva Pagado		6,510.78	388.90
TOTAL	U.S.\$	68,191.71	6,296.66

Corresponde a los créditos y pagados de impuestos anticipados que van a ser utilizados en el periodo como crédito a favor de la empresa.

7. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL DIC-2018</u>	<u>SALDO AL DIC-2017</u>
Granja Huancavilca	U.S.\$	67,719.76	-
TOTAL	U.S.\$	67,719.76	-

Con acta de junta extraordinaria de accionistas celebrada el 09 de noviembre del 2018 se estableció poner a la venta el Terreno Huancavilca. El 14 de noviembre del 2018 se realizó un contrato de comercialización con la empresa RE/MAX GOLDEN HOME, la duración del contrato es hasta seis meses después de la suscripción del mismo o en el momento que la propiedad se haya vendido, lo que ocurra primero.

MOPISE S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

CUENTAS	SALDO AL 31-12-2017	MOVIMIENTO 2018		SALDO AL 31-12-2018
		ADICIONES	AJUSTES	
Terrenos	-	-	69,379.20	69,379.20
Edificios (1)	106,941.20	-	-69,379.20	37,562.00
Maquinaria y Equipos (2)	12,982.14	-	-	12,982.14
Vehículo (3)	55,276.79	-	-	55,276.79
Obras en construcción (4)	-	10,583.94	-	10,583.94
Otras propiedades, planta y equipo	-	-	-	-
SUBTOTAL	175,200.13	10,583.94	-	185,784.07
(-) Depreciación Acumulada	-27,077.28	-14,231.64	-	-41,308.92
TOTAL	148,122.85	-3,647.70	-	144,475.15

Al 31 de diciembre del 2018 no hay indicio de que existiere alguna pérdida por deterioro.

(1) Corresponde principalmente a edificio ubicado en Los Ceibos.

(2) Corresponde a una bomba de sistema contra incendio.

(3) Corresponde a 2 vehículos que son utilizados en la compañía.

(4) Corresponde a obras en construcción en la bodega 10 parte trasera y 11 patio delantero.

9. PROPIEDADES EN INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos son los siguientes:

CUENTA		SALDO AL DIC-2017			SALDO AL DIC-2018
			DEBE	HABER	
Terreno Planta Cooperativa Cda. Alegria	U.S.	77,264.70	-	66,283.10	10,981.60
Terreno Planta Mopise Km 4 1/2		387,816.55	206,382.93	156,799.48	437,440.00
Terreno Granja la Campana		18,671.76	-	18,671.76	-
Terreno Granja Huancavilca		97,969.73	-	97,969.73	-
Terreno Granja Gaular		14,368.42	324,319.78	261.79	338,427.41
Terreno Granja Engabao		72,947.19	462,381.81	1,329.00	534,000.00
Terreno Local Guesmo		20,637.48	-	7,573.80	33,063.68
Terreno Local Trinitaria		52,245.14	162,454.96	183,501.23	31,198.87
Terreno Granja Las Acacias		46,885.47	-	-	46,885.47
Reevaluación Terreno Granja la		-	1,351,520.23	1,351,520.23	-
Rev. Terreno Granja Acacias		667,471.26	-	35,216.73	634,254.53
Edificio Planta Mopise Km 4 1/2		931,813.15	2,964.99	233,376.74	701,401.40
Edificio Cooperativa Juan Mont		120,207.27	-	53,955.47	66,251.70
Edificio Granja Las Acacias		245,779.45	2,417,677.40	38,441.85	2,625,015.00
Edificio Local Guesmo		-	119,280.00	-	119,280.00
Edificio Granja Engabao		-	1,163,621.60	-	1,163,621.60
Edificio Local Trinitaria		-	182,549.40	-	182,549.40
TOTAL	U.S.	2,754,078.47	6,393,153.10	2,242,900.91	6,904,330.66

(1) Corresponde a propiedades de inversión por concepto de arrendamiento y que no están disponibles para la venta, tal como lo exige la norma contable vigente. Detallamos el movimiento a continuación:

MOPSE S.A.

Notas Explicativas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

MOVIMIENTOS POR AVALUOS DE PROPIEDADES DE INVERSIÓN

CONCEPTO	CÓDIGO CATRASTRAL O CÓDIGO PERITO AVALUADOR	SUPERAVIT		AL 31/12/2018	FECHA DE CONTABILIZACIÓN
		DEBE	HABER		
TERRENOS					
Planta Cooperativa Ciudadela Alegria (1)	060-1553-001-0-0-0-1	77,264.70	66,283.10	10,981.60	01/01/2018
Planta Mopise Km 4 1/2 Vía Juan Tanco Marengo (2)	066-0103-004-0-0-0-1	387,816.55	49,583.45	437,400.00	01/01/2018
Granja La Campesina (3) (a)	Rg Sup.Clas SC-RNP-2-453	18,671.76	1,351,520.34	-	01/01/2018 y 13/01/2018
Granja Huancavica (4)	3440	97,969.73	30,249.97	67,719.76	01/01/2018
Granja Quilán (4)	41089	14,389.42	326,057.99	338,437.41	01/01/2018
Granja Engabao (5)	01-03-42-001-000-000-000-001-00	72,947.19	481,052.81	534,000.00	01/01/2018
Local Guatiro (6)	051-1980-011-0-0-0-1	20,637.48	-	7,371.80	01/01/2018
Local Trilleana (4)	085-0310-001-0-0-0-1	52,245.14	21,046.27	31,198.87	03/03/2018
Granja Las Acacias (5)	02-60-16-001-000-000-000-000-00	714,356.73	-	33,116.73	01/01/2018
EDIFICIOS					
Planta Mopise Km 4 1/2 Vía Juan Tanco Marengo (2)	060-0102-004-0-0-0-1	981,813.15	333,376.74	698,436.41	01/01/2018
Cooperativa Juan Montalvo (1)	060-1563-003-0-0-0-1	120,207.17	83,955.47	66,251.70	01/01/2018
Engabao (5)	01-03-42-001-000-000-000-000-00	-	1,383,621.80	1,163,821.80	03/01/2018
Granja Las Acacias (5)	02-60-16-001-000-000-000-000-00	245,779.45	2,379,235.55	2,625,015.00	03/01/2018
Local Guatiro (6)	097-2980-011-0-0-0-1	-	119,280.00	119,280.00	01/01/2018
Local Trilleana (4)	085-0310-001-0-0-0-1	-	182,549.40	182,549.40	01/01/2018
TOTAL		2,754,078.47	445,702.08	6,989,085.43	
Redesificación a Activos no corrientes mantenidos para la venta Granja Huancavica (Ver Nota 7)					
Adiciones Edificio Planta Mopise Km 4 1/2 Vía Juan Tanco Marengo		-	-	67,719.76	
Total, Propiedades de Inversión				2,954.99	
				6,994,390.6	

(1) Corresponde a certificado de avalúo y registro de predio urbano del Municipio de Guayaquil cuyo certificado es el 2018-157460.

(2) Corresponde a certificado de avalúo y registro de predio urbano del Municipio de Guayaquil cuyo certificado es el 2018-059107.

(3) Avalúo realizado por la empresa Peritajes, tasaciones y asesorías, Peritaje S.A., el 27 de julio del 2017 por el Arq. Roberto Uñillos Tohar con código 453 y registrado en la Superintendencia de compañías con Resolución Rg Sup.Clas SC-RNP-2-453 PERITAJE S.A.

(4) Avalúo catastral del Municipio de Guayaquil.

(5) Avalúo catastral del Municipio del cantón Playas.

(6) Corresponde a certificado de avalúo y registro de predio urbano del Municipio de Guayaquil cuyo certificado es el 2018-157464.

MOPSE S.A.
Notas Explicativas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Corresponde a avalúo de propiedad de inversión granja la campana con fecha 27 de julio del 2017 realizado por la empresa Peritajes, Tasaciones y Asesoría, Pentase S.A. y registrado en la contabilidad el 13 de enero del 2018.

Con fecha 11 de enero del 2018 y Cód. Catastral 382172 se inscribió en el Registro de Propiedad Municipalidad de Guayaquil, la transferencia de dominio a favor del Ministerio de Transporte y Obras Públicas, por expropiación de la "Granja la Campana", por una cuantía de \$ 803,388.94, dicho monto fue depositado al Banco Produbanco el 12 de enero del 2018. El 21 de febrero del 2018 se notariizó la transferencia de dominio por expropiación ante la Notaria Septuagésima Primera del cantón Guayaquil y cuyo notario(a) es Lorena Lizano Bajaña.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos son los siguientes:

CUENTA		SALDO AL DIC-2017	DEBE	HABER	SALDO AL DIC-2018
(-) Depreciación Acum. Propiedades de Inv. (a)	U.S.\$	171,051.48	171,051.48	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inv. (a)		229,099.55	229,099.55	-	-

TOTAL	U.S.\$	400,151.03	400,151.03	-	-
--------------	---------------	-------------------	-------------------	----------	----------

a. Por cambios en la política de costo a reavalúo la entidad procedió a dar de baja dichos valores para reflejar el valor razonable de las propiedades de inversión. Detalle de valores por cambios en política de propiedades de inversión:

CONCEPTO	AL 31/12/2017	SUPERAVIT		AL 31/12/2018
		DEBE	HABER	
DEPRECIACIÓN				
(-) Depreciación Acum. Propiedades de Inversión	171,051.48	171,051.48	-	-
DETERIORO				
(-) DETERIORO ACUM. PROPIEDADES DE INVERS.				
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Cda. Alegria	13,673.66	13,673.66	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Mopise	156,799.48	156,799.48	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Granja Campana	340.17	-	-	340.17
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Granja Huancavilla	1,784.87	1,784.87	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Granja Dauler	261.79	261.79	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Granja Engabao	1,329.00	1,329.00	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Local Guasmo	175.99	175.99	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Local Trinitaria	951.83	951.83	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Granja Acacias	13,854.19	13,854.19	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Edif. Mopise	28,524.89	28,524.89	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Edif. Alegria	3,679.81	3,679.81	-	-
(-) Deterioro Acum. Prop. de Inversión Edif. Acacias	7,523.87	7,523.87	-	-
Expropiación de granja la campana (1)				340.17
TOTAL	400,151.03	399,810.86	-	-

J) Monto dado de baja en la expropiación de Granja la Campana:

MOPISE S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

IMPUESTOS DIFERIDOS:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL DIC-2018</u>	<u>SALDO AL DIC-2017</u>
Jubilación patronal y desahucio	U.S.\$	1,328.64	-
TOTAL	U.S.\$	1,328.64	-

Corresponde a impuesto diferido de jubilación patronal y desahucio según cálculo actuarial de Contadores, Auditores y Asesores Actuarios COOFIA S.A., del periodo fiscal 2018.

11. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL DIC-2018</u>	<u>SALDO AL DIC-2017</u>
Cuentas por pagar proveedores locales (1)	U.S.\$	48,134.21	19,179.72
Otras cuentas por pagar		-	23,992.27
TOTAL	U.S.\$	48,134.21	43,371.99

(1) El saldo de la cuenta incluye valores por cancelar a los siguientes proveedores:

<u>PROVEEDORES NO RELACIONADOS</u>		<u>SALDO DIC-2018</u>	<u>SALDO DIC-2017</u>
Banco De La Producción S.A.	U.S.\$	4,931.58	5,528.97
CENASE CIA. LTDA.		167.20	615.65
Chiriboga Solano Juan Abrahán		23,971.62	-
Coronel Burgos Andrés Zacarias		3,713.56	-
DINERS CLUB DEL ECUADOR S.A.		7,976.89	6,062.72
Visa Banco Pichincha		1,040.07	1,197.54
Visa Titanium		2,055.22	-
Otras Cuentas Por Pagar		4,278.07	5,974.84
TOTAL, PROVEEDORES NO RELACIONADOS	U.S.\$	48,134.21	19,379.72

MOPISE S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

12. COMPAÑÍAS RELACIONADAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS CORRIENTES:

CUENTA	RELACIÓN	TRANSACCIÓN		SALDO AL DIC-2018	SALDO AL DIC-2017
<u>CORRIENTE</u>					
MULTINACORP S.A.	Relacionada local	Comercial	U.S.\$	6,137.57	2,989.27
TOTAL			U.S.\$	6,137.57	2,989.27

(1) Corresponde a servicios de gastos legales.

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

CUENTA		SALDO AL DIC-2018	SALDO AL DIC-2017
Banco Pichincha (1)	U.S.\$	-	11,866.27

(1) A la fecha la entidad no mantiene préstamos con instituciones financieras locales.

OBLIGACIONES FINANCIERAS NO CORRIENTES:

No. OPERACIÓN	MONTO PRÉSTAMO	TASA INTERÉS	FECHA			SALDO AL DIC-2018	SALDO AL DIC-2017
			INICIO	FIN			
32845	2,232,500.00	2.69289%	12-May-2014	25-Abr-2019	U.S.\$	1,716,465.00	1,901,465.00

Corresponde a préstamo realizado en el exterior por MERRILL LYNCH LMA SPECIALIZED SERVICES ubicado en Estados Unidos. El desembolso lo realizaron el 21 de mayo del 2014 y la forma de pago es a un solo pago al vencimiento. El préstamo se encuentra registrado en Banco Central del Ecuador con registro No. 440502.

MOPISE S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

14. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

<u>CON LA LEY</u>					
<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL DIC-2017</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>SALDO AL DIC-2018</u>
Sueldos y Salarios	U.S. \$	-	68,533.23	68,533.23	-
Décimo Tercer Sueldo		274.17	3,555.37	3,461.21	179.01
Décimo Cuarto Sueldo		2,187.50	2,978.73	2,293.17	3,501.94
Vacaciones		3,098.94	2,706.57	5,172.50	5,564.87
TOTAL	U.S. \$	5,560.61	77,774.90	79,460.11	7,245.82
<u>CON EL IESS</u>					
<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL DIC-2017</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>SALDO AL DIC-2018</u>
Aporte patronal	U.S. \$	566.55	9,578.28	9,524.96	513.23
Aporte Individual 9.45%		440.66	11,385.65	11,872.18	927.19
Fondo de reserva		0.33	475.29	474.96	-
Aportación gerente sin relación de dependencia		528.00	3,268.00	2,640.00	-
TOTAL	U.S. \$	1,535.54	24,607.22	24,512.10	1,440.42
<u>PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES</u>					
<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL DIC-2017</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>SALDO AL DIC-2018</u>
15% Participación de trabajadores	U.S. \$	12,623.05	12,623.05	-	-
TOTAL		12,623.05	12,623.05	-	-
TOTAL, BENEFICIOS SOCIALES	U.S. \$	19,719.20	115,005.17	103,972.21	8,686.24
<u>BENEFICIOS A EMPLEADOS A LARGO PLAZO</u>					
<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL DIC-2017</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>SALDO AL DIC-2018</u>
Jubilación patronal	U.S. \$	4,401.79	1,339.70	3,159.51	5,221.60
Desahucio		2,108.67	290.17	2,155.04	3,973.54
TOTAL, BENEFICIOS SOCIALES	U.S. \$	6,510.46	1,629.87	5,314.55	10,195.14

MOPISE S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

El informe actuarial fue elaborado por Contadores, Auditores y Asesores Actuariales COOFIA S.A., en base a los principios y normas actuariales generalmente aceptadas, a la normativa legal y reglamentaria del código de trabajo, el 18 de marzo del 2019 la compañía recibió el estudio actuarial mismo que determina el saldo para el año 2018 en concepto de jubilación patronal e indemnización por desahucio aplicados con NIIF-NIC 19 al 31 de diciembre del 2018.

15. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2018</u>	<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2017</u>
Ingresos diferidos (1)	U.S.\$	33,518.82	918.74
Otras cuentas por pagar		17,235.97	96,237.28
Otras cuentas por pagar (2)		84,261.30	119,600.66
TOTAL	U.S.\$	135,016.09	216,756.68

- 1) Corresponde a ingresos diferidos por concepto de arrendamiento a ZAZACORP S.A., AVICOLA FERNANDEZ y Pólizas de Inversión del Banco Pichincha.
 2) Corresponde a anticipos de clientes y otras cuentas por pagar.

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO</u> <u>DIC-2018</u>	<u>SALDO</u> <u>DIC-2017</u>
Anticipo Clientes	U.S.\$	-	36,227.50
Depósitos en Garantía Granja Engabao		7,600.00	7,600.00
Depósitos en Garantía Granja Daular		15,240.00	15,240.00
Depósitos en Garantía Granja Acacias		19,080.00	19,080.00
Depósitos en Garantía Sport Bar		4,165.50	4,165.50
Depósitos en Garantía Granja Campana		14,700.00	14,700.00
Otros depósitos		23,475.60	22,587.66
TOTAL, OTRAS CUENTAS POR PAGAR	U.S.\$	84,261.30	119,600.66

MOPISE S.A.
 Notas Explicativas a los Estados Financieros
 Al 31 de diciembre del 2018
 (Expresado en dólares estadounidenses)

16. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo es el siguiente:

CUENTA		SALDO AL DIC-2017	DEBE	HABER	SALDO AL DIC-2018
<u>Retenciones en la fuente por pagar</u>					
Retenciones en la Fuente por pagar	U.S.\$	773.29	4,690.83	4,554.66	637.12
<u>Retenciones IVA por pagar</u>					
Retenciones de IVA por pagar		982.43	6,981.27	7,911.82	1,912.98
<u>IVA en ventas</u>		2,101.05	85,742.59	92,584.25	8,942.71
<u>Impuesto a la renta por pagar años anteriores</u>		8,765.52	8,032.88	1,170.37	1,903.06
<u>Impuesto a la renta por pagar</u>					
Obligaciones con el SRT		35.09	35,135.35	35,100.26	-
<u>Impuesto a la renta del ejercicio</u>		-	-	13,820.99	13,820.99
TOTAL	U.S.\$	12,657.38	140,582.87	155,142.35	27,216.86

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA DE IMPUESTOS

DESCRIPCIÓN	DICIEMBRE 2018
Pérdida del ejercicio	U.S.\$ -153,504.48
(-) Participación de trabajadores	-
Diferencias Permanentes	-
(-) Otras rentas exentas e ingresos no objeto de Impuesto a la renta	-13,714.70
(+) Gastos no deducibles	53,688.52
Diferencias Temporarias	-
Por provisiones para desahucio pensiones jubilares patronales	5,314.55
Pérdida sujeta a amortización en periodos siguientes	-106,216.20
Tasa de Impuesto a la Renta	22%
Impuesto a la renta Causado	-
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago Antes de Rebaja (Traslade campo 876 declaración período anterior)	13,820.99
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado (traslade campo 879 declaración período anterior)	13,820.99
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	13,820.99
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	58,142.36
(-) Crédito tributario de años anteriores	-
Saldo a favor	44,321.37

SITUACIÓN FISCAL

Los estados financieros de MOPISE S.A., no han sido Auditados por las autoridades que realizan la gestión tributaria. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades que tienen la facultad de determinar el impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, que deberán observar los sujetos obligados o compañías, reguladas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, que se dediquen a las actividades establecidas en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavados de Activos y del Financiamiento del Delito.

Disposición Transitoria

Primera: En el plazo de tres meses, las compañías que actualmente cuenten con manuales de cumplimiento deberán actualizarlos de conformidad a lo preceptuado en esta norma y no requerirán aprobación previa de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, sin perjuicio del control posterior que pueda realizar la Institución. Dicha actualización será puesta en conocimiento para la aprobación de la Junta General de Socios o Accionistas.

Segunda: En el plazo de 90 días, las compañías que realicen alguna de las actividades establecidas en el artículo 5 de la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y que no se encuentren identificadas como tales en la base de datos del organismo de control societario, deberán actualizar su actividad en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

20. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe.

21. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de diciembre del 2018, y la fecha del informe del auditor independiente el miércoles, 17 de abril de 2019, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

22. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

MOPISE S.A., cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de diciembre del 2018.

23. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajan son de propiedad exclusiva de la entidad.

24. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.

25. ESTABLECIMIENTOS DE CONTROL

MOPISE S.A., se encuentra al día en los pagos de los establecimientos de control, tales como el benemérito cuerpo de bomberos, patentes, impuestos prediales, pago a la superintendencia de compañía, etc.