

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.** - Fue constituida en la ciudad de Milagro Ecuador, el 7 de febrero de 1980 e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de febrero del mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La dirección domiciliarla en donde la compañía desarrolla sus actividades, es en la ciudad de Guayaquil, Av. Quito 526 entre Padre Solano y Luis Urdaneta. La compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No.0990436150001.

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía cuenta con 4 trabajadores, en relación de dependencia.

**Aprobación de los Estados Financieros.** - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Gerencia de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.** en abril 9 del 2018. En opinión de la Gerencia, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en marzo 28 del 2017.

#### **2. IMPORTANCIA RELATIVA**

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

#### **3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Declaración de cumplimiento.** - Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1, cada partida significativa del Estado separado de Situación Financiera, Estado separado de Resultados del Periodo y Otros Resultados Integrales, Estado separado de Cambios en el Patrimonio y Estado separado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

**Base de presentación.** - La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se menciona a continuación:

**Moneda funcional.** - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Efectivo y equivalentes de efectivo.** - En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

Inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados.

**Activos y pasivos financieros.** - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

**Administración de riesgos financieros.** - Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgo de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Riesgo de mercado.** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivos de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: El riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras, las mismas que se encuentran al día en sus pagos. Los flujos de caja operativos de la Compañía no son sustancialmente dependientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante al riesgo de tasa de interés.

b) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambios. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

- **Riesgo de crédito.** - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a 30, 60 y 90 días por lo que no está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas. El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalente de efectivo y depósitos en banco. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.
- **Riesgo de liquidez.** - La Compañía monitorea su riesgo de escases de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)**

La principal fuente de Ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

**Propiedad, mobiliario y vehículos.** - En este grupo contable se registran todos los bienes tangibles adquiridos para su uso, si, y solo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

**Medición inicial.** - La propiedad, mobiliario equipo, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

**Medición posterior.** - La propiedad, mobiliario equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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

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

**Método de depreciación.** - Los activos *emplezan a depreciarse* cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

<b>Activos</b>	<b>Tasas</b>
Edificios	5%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y enseres	10%
Equipos de oficina	33,33%

La Gerencia de **INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.** debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable. Dichos activos deben contabilizarse por encima de su importe recuperable, cuando su importe en libros exceda el importe que pueda recuperarse (utilización o venta), por lo que deberá reconocerse una pérdida por deterioro.

**Provisiones por beneficios a empleados.** -

**Pasivos corrientes.** - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer, cuarto sueldo, vacaciones, etc.); participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

**Pasivos no corrientes.** - En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del periodo de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del periodo en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo en Otros Resultados Integrales.

**Provisiones.** - En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada periodo y la tasa de interés pactada con el bancos e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento *financiero* de las mismas características en tipo y plazo (Interés explícito o implícito).

**Contratos onerosos.** - Surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Compañía reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

**Impuestos.** -

**Activos por impuestos corrientes.** - En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

**Pasivos por impuestos corrientes.** - En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

**Patrimonio.** -

**Capital social.** - en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

**Reservas.** - en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

**Resultados acumulados.** - Registra los saldos de la cuenta de superávit acumulado (ganancias de años anteriores).

**Reconocimiento de ingresos.** - La Compañía reconoce ingresos por ventas, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los servicios otorgados 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. Los

## **INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.**

### **POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresados en dólares estadounidenses)**

---

descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

#### **Reconocimientos de costos y gastos. -**

**Gastos.** - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

**Impuesto a la renta.** - La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con 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. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

**Estado de flujos de efectivo.** - Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

**Uso de estimaciones.** - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresados en dólares estadounidenses)****4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVOS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>
	(Dólares)
Caja general	200
Bancos, (1)	<u>17,978</u>
Total	<u>18,178</u>

(1) Un detalle de los bancos, fue como sigue:

	<u>2017</u>
	(Dólares)
Banco del Pacífico	<u>17,978</u>
Total	<u>17,978</u>

Al 31 de diciembre de 2017, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

**5. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>
	(Dólares)
Cilentes	3,571
Empleados	<u>700</u>
Total	<u>4,271</u>

**6. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO, NETO**

Durante los años 2017, el movimiento de propiedad, mobiliario, equipo neto y depreciación acumulada, es el siguiente:

	. . . . MOVIMIENTO . . . .			
	Saldos al <u>01/01/17</u>	Adiciones	Bajas/ ventas Transferencias	Saldos al <u>31/12/17</u>
	. . . . (Dólares) . . . .			
Terrenos	190,000	0	0	190,000
Edificios	415,555	0	0	415,555
Equipos de oficina	456	0	0	456
Muebles y enseres	500	0	0	500
Maquinaria y equipo	<u>8,056</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>8,056</u>
Subtotal	614,567	0	0	614,567
Depreciación acumulada	( 100,215)	( 7,492)	0	( 107,707)
Total	<u>514,352</u>	<u>( 7,492)</u>	<u>0</u>	<u>506,860</u>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

---

**7. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Garantías (1)	3,464
Otros	<u>1,720</u>
Total	<u>5.185</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, representan los valores pagados por parte de los clientes por concepto de garantía en los arrendamientos.

**8. IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
<u>Activos por impuestos corriente</u>	
Crédito tributario años anteriores	11,570
Retenciones en la fuente, (1)	<u>2,048</u>
Total	<u>13.618</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>	
Impuesto al valor agregado, (2)	100
Retenciones sobre IVA, (2)	18
Retenciones en la fuente (2)	<u>36</u>
Total	<u>154</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, representan retenciones que han sido efectuadas por clientes de la compañía correspondientes al período 2017 y en períodos anteriores.

(2) Corresponden a valores de pago de impuestos a la Administración Tributaria como agente de percepción y retención, realizadas en el mes de diciembre del 2017 y que serán canceladas en enero del 2018.

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

La conciliación de impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Pérdida antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	( 4,430)
<b>Menos:</b>	
Participación de trabajadores en las utilidades	0
Utilidad después de participación a trabajadores	( 4,430)
<b>Más:</b>	
Gastos no deducibles	0
Base imponible (pérdida tributaria)	( 4,430)
<b>22% DE IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	0
<b>ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	00
<b>Menos</b>	
Rebaja según Acuerdo Ministerial 210 (20/11/2017)	0
<b>ANTICIPO DE IMPUESTO DESPUES DE REBAJA</b>	0

Para el año 2017, no se realizó el cálculo del anticipo del impuesto a la renta debido a que la compañía es considerada como pequeña empresa de acuerdo a las legislaciones vigentes estas empresas están exentas del cálculo de dicho valor, además en el ejercicio corriente presentó pérdidas tributarias, razón por la cual no existe impuesto a la renta causado.

La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

**Rebaja en el valor a pagar del Saldo del Anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio fiscal 2017. -**

**Decreto Ejecutivo de fecha 20 de noviembre de 2017.-** Decreta:

**Artículo 1.-** La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US\$500,000.00) dólares de los Estados Unidos de América.

**Artículo 2.-** La rebaja del 60% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US\$500,000.01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US\$1,000,000.00) de dólares de los Estados Unidos de América.

**Artículo 3.-** La rebaja del 40% del pago del saldo del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: Personas naturales,

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades cuyas ventas o ingresos brutos anuales respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US\$1,000,000.01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

**9. PASIVOS NO CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Jubilación patronal	4,278
Indemnización por desahucio	<u>2,217</u>
<b>Total</b>	<b><u>6,495</u></b>

El movimiento de los pasivos no corrientes por beneficios a empleados (Jubilación patronal) por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, fue el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Saldos al inicio del año	34,292
Costo laboral por servicios actuales	628
Costos financieros	261
Perdida (ganancia) actuarial	( 30,903)
Beneficios pagados	0
Efectos de reducción y liquidaciones anticipadas	<u>0</u>
<b>Saldos al final del año</b>	<b><u>4,278</u></b>

El movimiento de los pasivos no corrientes por beneficios a empleados (Desahucio) por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, fue el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Saldos al inicio del año	7,144
Costo laboral por servicios actuales	1,197
Costos financieros	72
Perdida (ganancia) actuarial	( 6,196)
Beneficios pagados	0
Efectos de reducción y liquidaciones anticipadas	<u>0</u>
<b>Saldos al final del año</b>	<b><u>2,217</u></b>

El valor actuarial del año 2017, fue determinado por "Actuaría Consultores Cia. Ltda.", mediante el método denominado "Costeo de Crédito Unitario Proyectado". Los principales supuestos utilizados en el cálculo de la reserva matemática para la jubilación patronal fueron los siguientes:

	<b>2017</b>
Salario mínimo vital (US\$.)	\$375
Número de empleados	4
Tasa de descuento anual	7,69%
Tasa de incremento salarial (anual)	2.50%

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía procedió a registrar los ajustes correspondientes por concepto de jubilación patronal y desahucio de acuerdo al estudio actuarial con la contrapartida otros resultados integrales.

**10. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2017, el capital autorizado consiste en 1,000 acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una. Los accionistas que constituyen la compañía son: Mendez García Freddy Leopoldo de nacionalidad ecuatoriana propietario del 50% de las acciones, Zea Franco Cecilia de nacionalidad ecuatoriana propietaria del 33,40% de las acciones, Zea Quinde Luis Alberto de nacionalidad ecuatoriana propietario del 12,50% de las acciones y Zea Franco Tito Eduardo de nacionalidad ecuatoriana propietario del 4,10% de las acciones.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad, RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 19 del 2017; en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2017, fue presentado el 17 de abril del 2018.

**11. RESERVAS LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos 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. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre del 2017 la compañía no ha constituido un valor por concepto de reserva legal.

**12. RESULTADOS ACUMULADOS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la reliquidación de impuestos u otros.

**13. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Ingresos por arriendo	<u>59.270</u>
Total	<u>59.270</u>

**INDUSTRIAL INMOBILIARIA ZEAFRAN S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS SEPARADOS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresados en dólares estadounidenses)**

---

**14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Al 31 de diciembre del 2017, un detalle es el siguiente:

	<b>2017</b>
	(Dólares)
Sueldos y salarios	20,344
Servicios básicos	10,133
Servicios prestados	8,619
Depreciación	7,492
Impuestos y contribuciones	6,553
Beneficios sociales e indemnizaciones	4,985
Aporte patronal	2,471
Otros.	<u>5,751</u>
Total	<u>66,348</u>

**15. RECLASIFICACIONES**

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

**16. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y hasta la fecha de emisión de este Informe (abril 16 del 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.