



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Facultad de Ciencias Económicas y Administrativas

Carrera de Contabilidad y Auditoría

Análisis de los efectos contables, financieros y tributarios derivados de la escisión de la compañía corporación Sietealnueve S.A y constitución de las compañías Inmobiliaria Logide S.A e Inversiones Zulu S.A, periodo 2018

Trabajo de titulación previo a la obtención del

Título de Contador Público Auditor.

Modalidad: Proyecto Integrador.

Autoras:

Marcia Ximena Patiño Avila

C.I. 0104457221

ximena.patino@gmail.com

Silvia Ximena Mejía Chuisaca

C.I. 0106435092

ximegusmejia@hotmail.com

Director:

CPA. Orlando Fabián Ayabaca Mogrovejo

C.I. 0105032403

Cuenca – Ecuador

10-01-2020



RESUMEN

El presente proyecto integrador tiene por objeto identificar los efectos contables, financieros y tributarios derivados de la escisión de la compañía Corporación Sietealnueve S.A. y constitución de las compañías Inmobiliaria Logide S. A. e Inversiones Zulu S.A,

Para la investigación se empleó un enfoque mixto, tanto cuantitativo como cualitativo, prevaleciendo este último puesto que se analiza un caso de estudio.

Inicialmente, el proyecto integrador aborda la normativa aplicable durante todas las etapas del proceso de escisión, para la verificación de su cumplimiento.

Adicional, se analiza los cambios ocurridos en los aspectos financieros, contables, tributarios e incluso societarios; que servirán de guía metodológica para los usuarios interesados en aplicar esta figura societaria y así evitarse inconvenientes de tiempo respecto a los requisitos exigidos por los organismos de control.

Finalmente, se emite conclusiones y recomendaciones referentes al tema.

Palabras clave: Escisión. Efectos contables. Efectos financieros. Efectos tributarios. Efectos societarios y organismos de control.



ABSTRACT

The current integrating project aims to identify the countable, financial and fiscal effects derived from the division of the company 'Corporación Sietealnueve S.A.' and the establishment of the companies 'Inmobiliaria Logide S.A.' and 'Inversiones Zulu S.A.'

The research used a mix approach, quantitative and qualitative, prevailing the last one since a case study was analyzed.

In its first pages, the integrating project addresses the applicable regulation during all the stages of the division process to verify its fulfillment.

Furthermore, occurred changes regarding financial, countable, fiscal and even corporate aspects are analyzed. These will serve as a methodological guide to interested users in applying this corporate figure, avoiding time inconveniences regarding the demanded requirements by the control bodies.

Finally, conclusions and recommendations concerning the topic are issued.

Keywords: Split. Countable effects. Financial effects. Fiscal effects. Corporate effects and control bodies.



ÍNDICE

RESUMEN	2
ABSTRACT	3
INTRODUCCIÓN	22
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	25
OBJETIVOS	25
MARCO TEORICO	26
DISEÑO METODOLÓGICO	31
CAPÍTULO I.....	33
GENERALIDADES DE LAS COMPAÑÍAS	33
1.1 CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.	33
1.1.1 Reseña Histórica	33
1.1.2. Objeto social y actividad económica	34
1.1.3. Principal normativa y políticas.....	34
1.1.4. Clasificación de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A dentro de la Norma PYMES	37
1.1.5. Planeación estratégica	38
1.2. Nuevas Empresas Constituidas	54
1.2.1. Reseña Histórica	54
1.2.2. Actividad económica de Inmobiliaria Logide S.A.....	55
1.2.3. Actividad económica de Inversiones Zulu S.A	55
CAPÍTULO II.....	56
MARCO TEÓRICO	56
2.1. ESCISIÓN DE SOCIEDADES	56
2.1.1. Antecedentes	56
2.1.2. Concepto	57
2.1.3. Clases	58
2.1.4. Características.....	60
2.1.5. Causas.....	60



2.1.6. Regulación de la escisión en la Ley de Compañías	61
2.1.7. Aspectos contables de la escisión.....	67
2.1.8. Aspectos financieros de la escisión	71
2.1.9. Aspectos tributarios de la escisión	78
CAPITULO III.....	84
CASO PRÁCTICO: DESARROLLO Y ANÁLISIS DEL PROCESO DE ESCISIÓN.....	84
3.1. Procedimiento Societario	85
3.2. Presentación y análisis del Estado de Situación Financiera previo a la escisión	85
3.3. Normativa Contable, Tributaria y Societaria	95
3.3.1. Políticas contables y tributarias	95
3.3.2. Normativa societaria.....	107
3.4. Proyectos de Escisión.....	113
3.4.1 Proyectos de escisión propuestos por los accionistas.....	114
3.4.2 Proyecto de escisión aprobado con las correcciones de la Superintendencia de Compañías	114
3.4.3 Proyecto de escisión alternativo	114
3.5. Efectos Contables.....	115
3.5.1. Proyecto aprobado con correcciones de la Superintendencia de Compañías.....	115
3.6. Efectos Financieros.....	143
3.6.1. Análisis Financiero al 31 de diciembre de 2017	143
3.6.2. Efectos financieros del proyecto de escisión aprobado al 1 de marzo de 2018, previo y posterior.	149
3.6.3. Análisis de los efectos financieros de la escisión, al 31 de diciembre de 2018.	179
3.6.4. Valoración de Empresa (Proyecciones).....	193
3.7. Efectos Tributarios	226
3.7.1. Efectos tributarios periodo 2017, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.....	227



3.7.2. Efectos tributarios periodo 2018, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A	228
3.7.3. Efectos tributarios periodo 2018, empresas escindidas.....	229
3.7.4. Efectos tributarios entre proyecto aprobado y alternativo periodo 2018, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A,	231
CAPITULO IV	232
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES.....	232
4.1. CONCLUSIONES:.....	232
4.2. RECOMENDACIONES.....	237
BIBLIOGRAFÍA	237
ANEXOS.....	243



ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Actividad Económica	34
Tabla 2 Normativa aplicada en Corporación Sietealnueve S.A	35
Tabla 3 Clasificación de las empresas Pymes	37
Tabla 4 Nivel socioeconómico en Ecuador.....	41
Tabla 5 Matriz de evaluación del factor externo (EFE).....	44
Tabla 6 Área de bodegas	46
Tabla 7 Tarifas por servicio de Arrendamiento	47
Tabla 8 Matriz de Evaluación del Factor Interno (EFI)	50
Tabla 9 FODA Cruzado de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.	53
Tabla 10 Actividad Económica Inmobiliaria Logide S.A.....	55
Tabla 11 Actividad Económica Inversiones Zulu S.A	55
Tabla 12 Requisitos para la presentación del proyecto de escisión	63
Tabla 13 Partidas que requieren el uso de valor razonable:	68
Tabla 14 Método de valoración de los instrumentos financieros.	69
Tabla 15 Montos para el pago de la Contribución por mil sobre el activo real .	80
Tabla 16 Tarifa de Impuesto a la patente	82
Tabla 17 Comportamiento de los impuestos	84
Tabla 18 Saldo de Bancos previo escisión.....	87
Tabla 19 Saldo de Inversiones Temporales-previo escisión	88
Tabla 20 Pólizas a plazo fijo-previo escisión	88
Tabla 21 Documentos y Cuentas por Cobrar-previo escisión.....	88
Tabla 22 Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas- previo escisión.....	89
Tabla 23 Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas-previo escisión	89
Tabla 24 Otras Cuentas por Cobrar	89
Tabla 25 Crédito Tributario-previo escisión	90
Tabla 26 Terrenos	90
Tabla 27 Edificios	90



Tabla 28 Vehículos.....	91
Tabla 29 Depreciación Acumulada.....	91
Tabla 30 Cuentas y Documentos por Pagar Locales	92
Tabla 31 Otras Obligaciones Corrientes.....	92
Tabla 32 Cuentas por Pagar Accionistas	92
Tabla 33 Garantías por Arriendos	93
Tabla 34 Capital Social-previo escisión.....	94
Tabla 35 Reserva Legal-previo escisión.....	94
Tabla 36 Superávit por Revalorización-previo escisión	94
Tabla 37 Revaluó de terrenos bajo peritaje.....	115
Tabla 38 Saldo previo a la revaluación de bienes inmuebles.....	116
Tabla 39 Revaluó de edificios bajo peritaje	116
Tabla 40 Saldo posterior a la revaluación de bienes inmuebles en base al peritaje	117
Tabla 41 Variación de los Saldos de Cuentas por Cobrar.....	124
Tabla 42 Consolidación de Balances aprobados al 1 de marzo 2018.....	129
Tabla 43 Cuadro de integración de capital correspondiente a la escisión de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A y constitución de las nuevas compañías	130
Tabla 44 Revaluó de terrenos bajo avaluó catastral.....	133
Tabla 45 Revaluó de edificios bajo avaluó catastral.....	134
Tabla 46: Depreciación de Activos Fijos	135
Tabla 47: Saldo posterior a la revaluación de bienes inmuebles en base al avaluó municipal	135
Tabla 48: Consolidación de Balances al 1 de marzo 2018, escisión alternativo	142
Tabla 49 Análisis horizontal del balance general de Corporación Sieteanueve S.A previo y posterior a la escisión, al 1 de marzo de 2018	150



Tabla 50 Análisis vertical del balance general previo y posterior a la escisión aprobada el 1 de marzo de 2018, Corporación Sietealnueve S.A.	157
Tabla 51 Liquidez corriente	162
Tabla 52 Razón del efectivo	162
Tabla 53 Capital de trabajo	163
Tabla 54 Endeudamiento del Activo	163
Tabla 55 Endeudamiento Patrimonial.....	164
Tabla 56 Apalancamiento	164
Tabla 57 Liquidez corriente	176
Tabla 58 Capital de trabajo	176
Tabla 59 Endeudamiento del Activo	177
Tabla 60 Endeudamiento Patrimonial.....	178
Tabla 61 Apalancamiento	178
Tabla 62 Depreciación de edificios previo al revaluó y escisión	181
Tabla 63 Bodegas de Corporación Sietealnueve S.A previo y posterior a la escisión	194
Tabla 64 Precios de arriendos.....	195
Tabla 65 Consumo mensual de agua potable año 2018	196
Tabla 66 Proyección del consumo de agua potable	196
Tabla 67 Otras Rentas Histórico.....	198
Tabla 68 Otras rentas proyectado	198
Tabla 69 Gastos de mantenimiento	199
Tabla 70 Gastos de mantenimiento - proyectado	199
Tabla 71 Gastos de promoción y publicidad - proyectado	200
Tabla 72 Gastos de ventas - depreciación	200
Tabla 73 Impuestos, tasas y otras contribuciones- 2019.....	202
Tabla 74 Impuestos, tasas y otras contribuciones - histórico	203
Tabla 75 Proyección de impuestos, tasas y otras Contribuciones.....	203
Tabla 76 Suministros de oficina históricos	204



Tabla 77	Proyección de suministros de oficina.....	204
Tabla 78	Proyección de gastos no deducibles	205
Tabla 79	Gastos financieros proyectados	205
Tabla 80	Crédito tributario a favor de la empresa - IVA.....	213
Tabla 81	Crédito tributario a favor de la empresa – Impuesto Renta	214
Tabla 82	Proyección de retenciones efectuadas en compras	216
Tabla 83	Proyección del saldo de retenciones por pagar	216
Tabla 84	Costo de patrimonio de Corporación Sietealnueve S.A.....	225
Tabla 85	Costo promedio ponderado de capital de Corporación Sietealnueve S.A.	225
Tabla 86	Valor actual neto de los flujos de efectivo proyectado, Corporación Sietealnueve S.A	225
Tabla 87	Valor actual neto -VAN de los flujos proyectados.....	226
Tabla 88	Impuestos CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A 2018	227
Tabla 89	Impuestos Corporación SIETEALNUEVE S.A 2019.....	228
Tabla 90	Impuestos empresas escindidas 2019.....	230
Tabla 91	Cuadro comparativo entre los impuestos del proyecto aprobado vs alternativo, Corporación Sietealnueve S.A, 2019.....	231
Tabla 92	Traspaso del activo, pasivo y patrimonio a las compañías beneficiarias	233
Tabla 93	Indicadores financieros previo y posterior a la escisión de Corporación Sietealnueve S.A	234
Tabla 94	Efectos tributarios de la escisión de Corporación Sietealnueve S.A	235
Tabla 95	Proyección de las tasas de interés pasiva referencial	310



ÍNDICE DE ILUSTRACIÓN

Ilustración 1 Esquema del proceso de planificación estratégica	38
Ilustración 2 Croquis Corporación Sietealnueve S.A.....	45
Ilustración 3: Organigrama Funcional de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.....	48
Ilustración 4: Logotipo e Isotipo de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A...	49
Ilustración 5: Escisión de Sociedades.....	57
Ilustración 6: Flujograma del proceso de escisión	64
Ilustración 7 Proceso de contabilización en la escisión de sociedades.....	67
Ilustración 8 Estructura financiera previo-posterior a la escisión.....	71
Ilustración 9 Fórmula costo promedio ponderado de capital	74
Ilustración 10: ROE- Tasa de Retorno sobre el Patrimonio Neto.....	75
Ilustración 11 CAPM	75
Ilustración 12 Calculo Beta	76
Ilustración 13 CAPM-modificada.....	76
Ilustración 14: Reconocimiento Inicial y medición posterior de Instrumentos Financieros	99
Ilustración 15 Árbol accionario de Empresas Relacionadas	102
Ilustración 16 Activo previo y posterior a la escisión de Corporación Sietealnueve S.A	153
Ilustración 17 Pasivo previo y posterior a la escisión de Corporación Sietealnueve S.A	154
Ilustración 18 Patrimonio previo y posterior a la escisión de Corporación Sietealnueve S.A	155
Ilustración 19 Activo Total previo y posterior a la escisión	160
Ilustración 20 Pasivo y patrimonio previo y posterior a la escisión	161
Ilustración 21 Activo Corriente de Corporación Sietealnueve S.A con reclasificación de cuentas.....	168



Ilustración 22 Activo No Corriente de Corporación Sietealnueve S.A con reclasificación de cuentas	169
Ilustración 23 Activo de empresas beneficiarias al 1 de marzo de 2018.....	174
Ilustración 24 Pasivo y patrimonio de empresas beneficiarias al 1 de marzo de 2018.....	175
Ilustración 25 Efectos de la escisión de Corporación Sietealnueve S.A al 31 de diciembre de 2018.	181
Ilustración 26 Variación del Estado de Resultados entre el Proyecto aprobado vs Proyecto alternativo al 31 de diciembre de 2019.....	187
Ilustración 27 Variaciones en el Activo entre Proyecto aprobado vs Proyecto alternativo	191
Ilustración 28 Variaciones en el Patrimonio entre Proyecto aprobado vs Proyecto alternativo	192
Ilustración 29 Estructura financiera previo y posterior a la escisión	234
Ilustración 30 Efectos de la escisión en el activo de Corporación Sietealnueve al 31 de diciembre de 2018.....	296
Ilustración 31 Efectos de la escisión en el pasivo de Corporación Sietealnueve al 31 de diciembre de 2018.....	296
Ilustración 32 Efectos de la escisión en el patrimonio de Corporación Sietealnueve al 31 de diciembre de 2018	297



ANEXO

Anexo 1	Plano de las bodegas.....	243
Anexo 2	Escritura Pública	244
Anexo 3	Nombramiento	254
Anexo 4	Acta de Junta General Universal	255
Anexo 5	Certificado de cumplimiento de obligaciones	267
Anexo 6	Resolución No. SCVS-IRC-17-183	268
Anexo 7	Resolución No. SCVS-IRC-2017-00024905	272
Anexo 8	Informe de Inspección por la Unidad de Control e Intervención de Compañías, Valores y Seguros	277
Anexo 9	Resolución de aprobación de la escisión-.....	284
Anexo 10	Certificados de Inversión.....	285
Anexo 11	Accionistas previo a la escisión de Corporación Sietealnueve S. ...	286
Anexo 12	Índices financieros- sector inmobiliario	287
Anexo 13	Gastos de escisión 2017	289
Anexo 14	Gastos de escisión 2018.....	290
Anexo 15	Conciliación Tributaria.....	291
Anexo 16	Análisis horizontal del Balance General al 31 de diciembre de 2018, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A	292
Anexo 17	Proyección del impuesto a la renta causado.....	299
Anexo 18	Crédito Tributario a favor de la empresa – Formulario diciembre 2018	300
Anexo 19	Detalle de retenciones efectuadas por cliente (Arriendos).....	301
Anexo 20	Detalle de retenciones efectuadas por cliente (Servicios administrativos – agua).....	301
Anexo 21	Activo fijo- moto	303
Anexo 22	Impuestos Retenidos en Compras	304
Anexo 23	Balance General - construcción del flujo de efectivo 2019 – 2023.	305



Anexo 24 Estados de resultados - construcción del flujo de efectivo 2019 – 2023.....	305
Anexo 25 Tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador años 2014-2018 - utilizada para la tasa libre de riesgo	309
Anexo 26 Betas por sector	311
Anexo 27 Riesgo país y su proyección	311
Anexo 28 Inflación y su proyección.....	312
Anexo 29 Cálculos de impuestos CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A año 2017	313
Anexo 30 cálculos de impuestos CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A año 2018.....	316
Anexo 31 Cálculos de IMPUESTOS INMOBILIARIA LOGIDE S.A año 2018	319
Anexo 32 Cálculos de impuestos INVERSIONES ZULU S.A año 2018.....	320
Anexo 33 Cálculos de impuestos CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A– proyecto Alternativo	321
Anexo 34 Flujo de Efectivo, Corporación Sietealnueve año 2018.....	3290
Anexo 35 Acta General Extraordinaria de Accionistas- Inversioones Zulu S.A	3292
Anexo 36 Protocolo Aprobado	329



Cláusula de Licencia y Autorización para Publicación en el Repositorio Institucional

Silvia Ximena Mejía Chuisaca, en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de titulación "Análisis de los efectos contables, financieros y tributarios derivados de la escisión de la compañía corporación Sietealnueve S.A y constitución de las compañías Inmobiliaria Logide S.A e Inversiones Zulu S.A, periodo 2018", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Así mismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 10 de Enero del 2020

Silvia Ximena Mejía Chuisaca

C.I. 0106435092



Cláusula de Licencia y Autorización para Publicación en el Repositorio Institucional

Marcia Ximena Patiño Avila, en calidad de autora y titular de los derechos morales y patrimoniales del Trabajo de titulación "Análisis de los efectos contables, financieros y tributarios derivados de la escisión de la compañía corporación Sietealnueve S.A y constitución de las compañías Inmobiliaria Logide S.A e Inversiones Zulu S.A, periodo 2018", de conformidad con el Art. 114 del CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN, reconozco a favor de la Universidad de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos.

Así mismo, autorizo a la Universidad de Cuenca para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el repositorio institucional, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 10 de Enero del 2020

Marcia Ximena Patiño Avila

C.I. 0104457221



Cláusula de Propiedad Intelectual

Marcia Ximena Patiño Avila, autora del Trabajo de titulación "Análisis de los efectos contables, financieros y tributarios derivados de la escisión de la compañía corporación Sietealnueve S.A y constitución de las compañías Inmobiliaria Logide S.A e Inversiones Zulu S.A, periodo 2018" certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 10 de Enero del 2020

Marcia Ximena Patiño Avila

C.I. 0104457221



Cláusula de Propiedad Intelectual

Silvia Ximena Mejía Chuisaca, autora del Trabajo de titulación "Análisis de los efectos contables, financieros y tributarios derivados de la escisión de la compañía corporación Sietealnueve S.A y constitución de las compañías Inmobiliaria Logide S.A e Inversiones Zulu S.A, periodo 2018" certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 10 de Enero del 2020

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "SJM", written over a horizontal line.

Silvia Ximena Mejía Chuisaca

C.I. 0106435092



AGRADECIMIENTOS

En primer lugar, queremos agradecer a Dios por bendecirnos la vida, por ser la fortaleza en momentos de dificultad y debilidad y por mil veces gracias por permitirnos alcanzar esta meta.

Gracias a nuestros padres por todo, por la educación, el esfuerzo y los consejos brindados.

Agradecemos a la Universidad de Cuenca y a nuestros queridos docentes, en especial a nuestro director de tesis, al Ing. Fabián Ayabaca, por compartir sus conocimientos, tiempo y sobre todo direccionarnos en este proyecto.

Y como no agradecerle a la CPA. Rosa Jarama, por el tiempo y los conocimientos compartidos durante todo el proceso y culminación de este proyecto integrador.



DEDICATORIA

Dedico este trabajo de titulación principalmente a Dios por permitirme llegar a este momento tan importante de mi formación profesional.

A mi padre, quien fue mi guía durante un corto tiempo, y aunque ya no se encuentre físicamente conmigo, sé que en todo momento, él, está cuidando de mí.

A mi madre, por el apoyo incondicional, la educación, la motivación y la disciplina, por ti, hoy estoy aquí.

A mi hermana, por las alegrías, los consejos, las peleas y su apoyo en este trabajo.

A todos mis amigos, que me ayudaron, motivaron y apoyaron moralmente.

Ximena Patiño.



DEDICATORIA

Este proyecto integrador va dedicado a Dios por ser mi fortaleza y permitirme llegar a estas instancias de mi vida. A mis padres Carlos y Gloria por sus consejos y apoyo incondicional que me brindan, a mi esposo e hijas Valentina y Rafaela por ser mi motivación para superarme día a día.

Finalmente a mis hermanos y a todas aquellas personas que me han apoyado y acompañado a lo largo de mi carrera universitaria.

Ximena Mejía



INTRODUCCIÓN

La presente tesis presenta el “análisis de los efectos contables, financieros y tributarios derivados de la escisión de la compañía CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A y constitución de las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A, periodo 2018”, el cual tiene como objetivo determinar y analizar dichos efectos con la normativa legal vigente emitida por la Superintendencia de Compañías y demás normativa pertinente, posteriormente identificar las ventajas y desventajas de llevar a cabo el proceso de escisión.

En el Capítulo I, se iniciará con una breve reseña histórica de CORPORACION SIETEALNUEVE S.A, también se mencionará cuál es su objeto social, actividad económica, políticas contables y su ubicación dentro de la clasificación de empresas. Cabe mencionar que la empresa no tenía definido; misión, visión, objetivos institucionales, valores y FODA por lo que se recurre a la metodología de planeación estratégica definida por Mario Apaza Meza, siendo así, al final del capítulo queda asentado la filosofía empresarial.

Posteriormente, en el capítulo II, se estudia la parte conceptual de la escisión; concepto, clases, características y causas. Adicionalmente la normativa legal vigente que regula la escisión en la Ley de Compañías, así mismo, el procedimiento societario y los requisitos que se deben presentar, y para culminar se aborda conceptos sobre valoración y proyección de estados financieros e impuestos que cancela la empresa.

Seguidamente, en el capítulo III se determina los efectos contables, financieros y tributarios, para lo cual se inicia con el estudio de las normas internacionales de información financiera (NIIF para Pymes) siendo las principales; estados de situación financiera secc. 4, efectivo y equivalentes al efectivo secc. 7, estados financieros consolidados y separados secc.9, instrumentos financieros básicos



secc. 11, propiedad, planta y equipo secc. 17, combinación de negocios y plusvalía secc. 19 e información a revelar sobre partes relacionadas secc. 33. Seguidamente se desarrollan tres proyectos; el 1º proyecto de escisión propuesto por los accionistas, el 2º proyecto con las correcciones de la superintendencia de compañías y un 3º proyecto alternativo, dicho esto, para determinar los efectos contables se presenta los estados financieros y se realiza un análisis de los saldos, para los efectos financieros se efectúa un análisis horizontal-vertical e indicadores previo y posterior a la escisión y valoración y proyecciones del estado de resultados y el balance general, por último, en los efectos tributarios se analiza el anticipo impuesto a la renta, contribución por mil sobre el activo real, patentes municipales y el 1,5 por mil sobre el activo real.

Finalmente, en el capítulo IV, se detalla las conclusiones y recomendaciones en base a la investigación realizada.



JUSTIFICACIÓN

Un problema no necesariamente es la ausencia de una solución o la falta de algo; sino también algo sobre lo que se requiere profundizar, de modo que, la iniciativa de optar por este tema, responde a que existen muy pocos estudios que profundicen sobre la figura del derecho societario, como es “La Escisión de Compañías”.

Es así que, en el área contable, las normas no definen con claridad el criterio aplicable para el caso de escisión, ya que están bien direccionadas y delimitadas hacia la fusión de sociedades, por lo tanto, al ser el problema el contrario a la fusión, se va a interpretar y a desarrollar una guía didáctica de aplicación contable.

Además, el objetivo final de una escisión es la creación de valor y para ello se recurrirá a la valoración de empresas como una herramienta que sirva para medir el desempeño y nivel de riesgo.

Al mismo tiempo, una escisión societaria posee implicaciones tributarias que de igual manera requieren su análisis para dar cumplimiento a estas obligaciones.

Se concluye que la escisión es una figura del derecho societario de gran importancia en los procesos de reorganización empresarial y por ello merece un amplio análisis, pues otorga seguridad a los socios, administradores y empleados de las compañías que tengan interés en su aplicabilidad.



PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

El problema central radica en que no existe una guía metodológica que ejemplifique el proceso, los aspectos contables, financieros y tributarios involucrados que conlleva una escisión de compañías para su correcta aprobación por parte de los Organismos de Control.

De tal forma que, mediante la ejecución del proyecto integrador, se busca que los socios interesados en aplicar esta figura societaria minimicen tiempo y costos en consultas previas al trámite y a la vez se espera brindar seguridad en todo el proceso.

OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL:

Determinar los efectos contables, financieros y tributarios derivados de la escisión de la compañía CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A y constitución de las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A, periodo 2018.

OBJETIVOS ESPECIFICOS:

1. Estudiar y analizar el proceso de escisión de la compañía Corporación Sietealnueve S.A para observar su armonía con la normativa legal vigente.
2. Determinar los efectos contables, financieros y tributarios para que sirva de guía metodológica a las distintas empresas interesadas en llevar a cabo la escisión.



3. Identificar las ventajas / desventajas posteriores a la escisión para brindar conclusiones y recomendaciones a los socios de la compañía Corporación Sietealnueve S.A y otras empresas interesadas a fin de una correcta toma de decisiones empresarial.

MARCO TEORICO

SOCIEDAD O COMPAÑÍA

El Art.1 de la (Ley de Compañías, 1999) manifiesta: “Contrato de compañía es aquél por el cual dos o más personas unen sus capitales o industrias, para emprender en operaciones mercantiles y participar de sus utilidades.” Al respecto, se concluye que una sociedad o compañía es un contrato.

MODIFICACIONES ESTRUCTURALES.

La sección X de la (Ley de Compañías, 1999) señala tres tipos de modificaciones estructurales en las sociedades.

1. TRANSFORMACIÓN

Art. 330. Se transforma una compañía cuando adopta una figura jurídica distinta, sin que por ello se opere su disolución ni pierda su personería.

2. FUSIÓN

Art. 337. La fusión de las compañías se produce:

- a) Cuando dos o más compañías se unen para formar una nueva que les sucede en sus derechos y obligaciones; y,
- b) Cuando una o más compañías son absorbidas por otra que continúa subsistiendo.

3. ESCISIÓN



El Art. 345 de esta ley manifiesta que “La junta general de socios podrá acordar la división de la compañía, en una o más sociedades.”

Sin embargo, (Salgado Valdez, 2006, pág. 284) refuta indicando que no se puede dividir la compañía en una sociedad; por tanto, la escisión es la división de la compañía en al menos dos sociedades.

En definitiva, es razonable lo expuesto en el párrafo anterior, entonces la escisión es la división de una compañía en dos o más sociedades.

TIPOS DE ESCISIÓN

A partir del (Reglamento a la Ley del Régimen Tributario Interno, 2010) se pueden distinguir dos tipos de escisión:

1. ESCISIÓN PARCIAL

Subsiste la sociedad escindida y se crean una o más sociedades resultantes de la escisión a las que se transfieran parte de los activos, pasivos y patrimonio de la escindida.

2. ESCISIÓN TOTAL

La sociedad escindida se extingue para formar dos o más sociedades resultantes de la escisión.

Al respecto, coincide lo expuesto por (Uría, Menéndez, & Iglesias Prada, 2006, pág. 1408),

Se tiene que distinguir entre escisión total y escisión parcial. En la primera, se extingue necesariamente la sociedad escindida y su entero patrimonio se divide en dos o más partes que pasan a otras sociedades beneficiarias, ya sean estas de nueva creación o preexistentes. En la segunda, la sociedad escindida no se extingue, sino que conserva una parte de su patrimonio, segrega el resto y



transmite a una o más sociedades beneficiarias que igualmente pueden ser nuevas o no.

CARACTERÍSTICAS

Según (Espinosa, 1999, pág. 12) manifiesta las siguientes características esenciales sobre la escisión;

- A. División del patrimonio social de la sociedad escindida y atribución de las partes divididas a favor de una o más sociedades beneficiarias preexistentes o nuevas.
- B. Participación directa de los socios de la sociedad escindida en el capital de las sociedades beneficiarias en cuantía equivalente a la que tenían en la sociedad escindida.
- C. Transmisión universal a favor de las sociedades absorbentes o nuevas de las partes del patrimonio, activo y pasivo procedentes de la sociedad escindida.

La escisión se ha convertido en un tema de investigación a nivel nacional e internacional, y que poco a poco se han ido regulando en el Ecuador y en otros países, es así que diferentes autores mencionan la escasa regulación y con ello la existencia de diversas interrogantes que solo podrán ser respondidas por quienes lleven a la práctica dicha figura societaria.

INVESTIGACIONES NACIONALES

-LA ESCISIÓN, UNA REFORMA NECESARIA A LA LEY DE COMPAÑÍAS-

Esta investigación tuvo como objetivo promover conocimiento y recomendar la incorporación de la “escisión de compañías” en el Derecho Societario Ecuatoriano, y para ello se efectuó una diferenciación entre una simple transferencia de activos y pasivos (mecanismo antiguo) con el de una verdadera



escisión. De modo que, en el primer sistema la compañía que transfiere no altera su patrimonio y la/s otra/s empresa/s pasan a ser de su propiedad; en cambio, en la escisión el patrimonio de la empresa escindida se divide entre las empresas beneficiarias y estas pasan a ser de propiedad de los accionistas de la compañía escindida. Además, cuando se trata de una transferencia, se deben pagar impuestos, pero si se trata como escisión (división) no hay lugar a esto. (Ortega Trujillo, 1992)

Al final del análisis se establecieron recomendaciones para que se reforme la entonces Ley de Compañías.

Al respecto es oportuno mencionar que actualmente ya está incorporada la escisión en la legislación ecuatoriana, sin embargo, existen ciertos vacíos o una escasa regulación en el país.

-LA ESCISIÓN DE SOCIEDADES MERCANTILES COMO UNA MEDIDA SANCIONATORIA AL ABUSO DE PODER DE MERCADO EN EL ECUADOR-

Esta disertación tiene como objeto analizar la aplicabilidad de la escisión de sociedades mercantiles como una medida sancionatoria al abuso de poder de mercado en el marco del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Lo pertinente de este tema es lo relacionado al procedimiento societario que implica la escisión en nuestro país. Primeramente, señala que se debe remitir a la normativa aplicable al procedimiento de fusión tal como lo indica la Ley de Compañías; y presenta la siguiente estructura: 1. Escritura pública, 2. Aprobación de la Superintendencia de Compañías, 3. Publicidad, 4. Marginación de la escritura pública y 5. Inscripción en el Registro Mercantil y de Sociedades. (Cevallos Fuentes, 2018)



INVESTIGACIONES INTERNACIONALES

-ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y REGULACIÓN MERCANTIL, CONTABLE Y FISCAL-

Esta tesis implica el estudio de los aspectos contables, financieros y fiscales en España, sin embargo, lo más significativo que se puede rescatar es el estudio efectuado a un grupo de empresas que han pasado por un mismo fenómeno como “la escisión”, con el fin de conocer cuál es la estructura financiera de las empresas que tomarían la decisión de escindirse, analizando a la vez los motivos empresariales revelados en un capítulo anterior de la misma investigación.

Muestra: Se efectuó la selección de dos muestras – empresas escindidas (122) y no escindidas (122)-. Total 244 empresas.

De dichas empresas se han analizado las cuentas anuales y aplicando ratios y regresión logista.

Conclusiones: Al final el resultado que obtienen es que las empresas escindidas tienen: 1. recursos propios superiores a las empresas no escindidas, 2. mayor proporción de deudas a largo plazo y 3. Poseen mayores inmovilizados.

Y a partir de estos resultados se considerará que las empresas escindidas tienen una estrategia de crecimiento superior a las no escindidas, y al parecer el crecimiento ha sido interno, puesto que la dirección ha optado por reinvertir en la propia empresa, dando lugar a nuevas oportunidades de negocio y nuevas actividades. Aparentemente el crecimiento y la diversificación de la cartera de negocios son motivos por los que una empresa en crecimiento decide escindirse. (Ramos Sánchez, 2013)



Aplicación al tema: Este estudio impulsa analizar la situación antes y posterior a la escisión de la compañía Corporación Sietealnueve S.A ya que se podrá visualizar las fortalezas o debilidades como producto de un cambio en el activo, pasivo y patrimonio, así como las causas que motivaron efectuar la escisión societaria.

DISEÑO METODOLÓGICO

El presente proyecto integrador empleará un tipo de enfoque mixto, es decir un enfoque tanto cualitativo como cuantitativo.

Prevalece el enfoque cualitativo puesto que se analiza un caso de estudio, es decir, se parte de hechos particulares de la escisión para emitir conclusiones y recomendaciones que servirán de guía general para las compañías que opten por esta figura. Para esto, se empleó entrevistas abiertas aplicadas a directivos y empleados con el objeto de conocer el funcionamiento de la empresa; además, se aplicó técnicas de observación de la principal normativa a la que se rige entre otra información relevante al suceso.

Por otra parte, se aplica el enfoque cuantitativo debido al análisis numérico, recálculos, reconstrucción de los estados financieros consolidados, cálculos de indicadores, proyección de estados financieros, etc.



SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

CONTENIDO	SIGNIFICADO
La compañía	CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PPYE	Propiedad Planta y Equipo
PYMES	Pequeñas y Medianas Empresas
RO	Registro Oficial
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD	Dólares de los Estados Unidos de América
SRI	Servicio de Rentas Internas
VAN	Valor actual neto



CAPÍTULO I

GENERALIDADES DE LAS COMPAÑÍAS

Este capítulo tiene por objetivo obtener un conocimiento integral de las empresas que intervienen en el proceso de escisión, con mayor énfasis se tratará la planeación estratégica de la compañía escindida CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A, esto es: su misión, visión, servicios, valores, análisis FODA, organigrama y objetivos empresariales.

A continuación, se inicia con una breve reseña histórica, actividad económica y principal política, que es la información disponible en la compañía.

1.1 CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

1.1.1 Reseña Histórica

El 01 de julio de 2008 en la ciudad de Cuenca, CURTIEMBRE RENACIENTE S.A mediante acto jurídico se escinde en las compañías: NEGOCIOS UNOALCINCO S.A, COMERCIAL SOLOSEIS S.A Y CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.; quedando la última constituida con un capital suscrito de USD 938,00, conformada por 11 socios y con el objeto social de “comercialización de materiales y equipos para la construcción y la promoción y administración de proyectos civiles”.

En el año 2010 aumentó su capital de USD 8.421,00 a USD 9.359,00.

En el año 2015 reformó su objeto social a “actividades inmobiliarias, arrendamiento de naves industriales y locales comerciales.”, manteniéndose hasta la fecha.

Además, según acta de junta general extraordinaria, en el año 2016 resuelven la cesión de acciones de todas las personas naturales señores Tosi a la compañía TOSIHOLDING S.A.



Finalmente, en el 2018 se resuelve la escisión de la compañía y por efecto de la misma, la creación de las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A y con ello la disminución del capital suscrito en la suma de USD 4.677,00, de tal forma que el capital suscrito de la compañía pasa a ser de USD 4.682,00.

1.1.2. Objeto social y actividad económica

Objeto social: actividades inmobiliarias, arrendamiento de naves industriales y locales comerciales. (Superintendencia de Compañías, 2019).

Tabla 1 *Actividad Económica*

Ciiu Actividad Nivel 2: L68	Descripción: ACTIVIDADES INMOBILIARIAS.
Ciiu Operación Principal: L6810.01	Descripción: compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

Fuente: (Superintendencia de Compañías, 2019)

Elaboración: autoras

1.1.3. Principal normativa y políticas

Políticas contables:

- Base de preparación de los estados financieros.

Los estados financieros de la compañía son preparados de acuerdo con NIIF para Pymes. Los estados financieros han sido preparados sobre la



base del costo histórico, excepto por ciertos instrumentos financieros que son medidos al costo amortizado o a su valor razonable, además se requiere el uso de ciertos estimados contables críticos y que gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. (Notas a los Estados Financieros, Corporación Sietealnueve S.A, 2018)

- Importancia relativa y materialidad.

La presentación de los hechos económicos se hace de acuerdo de su importancia relativa o materialidad es decir que, debido a su cuantía o naturaleza, su conocimiento o desconocimiento considerando las circunstancias que lo rodean, incide en las decisiones que puedan tomar los usuarios de la información contable. (Notas a los Estados Financieros, Corporación Sietealnueve S.A, 2018)

- Clasificación de los saldos.

La compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes y no corrientes. (Notas a los Estados Financieros, Corporación Sietealnueve S.A, 2018)

- Moneda funcional.

La moneda funcional de la compañía es el dólar de los Estados Unidos de América el cual es la moneda de circulación en el Ecuador. (Notas a los Estados Financieros, Corporación Sietealnueve S.A, 2018)

- Partes relacionadas.

Para efectos tributarios se considerará partes relacionadas de conformidad con el artículo s/n de la Ley del régimen tributario interno LORTI. (Notas a los Estados Financieros, Corporación Sietealnueve S.A, 2018)

Tabla 2 *Normativa aplicada en Corporación Sietealnueve S.A*



Normativa Aplicable	
Efectivo y equivalentes de efectivo	NIIF PYMES SECC. 7
Activos financieros	-NIIF PYMES SECC. 11
Servicios y otros pagos anticipados	Disposición transitoria NIC 19
Activos por impuestos corrientes	NIIF PYMES SECC. 29, p 29.4 a 29.8
Propiedad, Planta y Equipo	NIIF PYMES SECC. 17 p. 17.1 al 17.3
Cuentas y Documentos por pagar	NIIF PYMES SECC. 11
Obligaciones con instituciones financieras	NIIF PYMES SECC. 11 y 12
Cuentas por pagar partes relacionadas	-NIIF PYMES SECC. 11 y 12
Reserva Legal	De conformidad con los artículos 109 y 297 de la Ley de Compañías, se reservará un 5 o 10 por ciento de las utilidades líquidas anuales que reporte la entidad. 30402 RESERVAS FACULTATIVA, ESTAT
Ganancias acumuladas	Contiene las utilidades netas acumuladas, sobre las cuales los socios o accionistas no han dado un destino definitivo.
Superávit por revaluación	NIC 1, p.90- NIIF PYMES SECC. 5.5 (i)
Ingresos de actividades ordinarias	NIIF PYMES SECC. 23, p.23.3 al 23.4
Ingresos por arrendamiento	NIIF PYMES SECC. 20



Costos y Gastos	Gasto: MC p.78 - p.80-NIIF PYMES SECC. 2, p.2.26, p.2.27 y p.2.42
Impuestos a las Ganancias	NIIF 5, p.33
Impuesto a la Renta	NIC 12, p.5- NIIF PYMES SECC. 29, p.29.2

Fuente: Corporación Sietealnueve, 2019

Elaboración: autoras

1.1.4. Clasificación de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A dentro de la Norma PYMES

Es importante determinar a qué tipo de empresa pertenece en el marco de la normativa PYMES.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros acogió la clasificación para Pymes implantada por la Comunidad Andina de Naciones (CAN), cuyas variables se detallan a continuación:

Tabla 3 *Clasificación de las empresas Pymes*

Variables	Micro Empresa	Pequeña Empresa	Mediana Empresa	Grandes Empresas
Personal ocupado	De 1-9	De 10-49	De 50-199	≥200
Valor bruto de ventas anuales	≤100.000	100.001-1.000.000	1.000.001-5.000.000	> 5.000.000
Monto de Activos	Hasta USD 100.000	De USD 100.001 hasta USD 750.000	De USD 750.001 hasta USD 3.999.999	≥ 4.000.000

Fuente: (Camara de Comercio de Quito, 2017)

Elaboración: autoras



Corporación Sietealnueve S.A presenta las siguientes características:

- Personal: cero colaboradores.
- Valor bruto en ventas anuales: USD 168.546,77 periodo 2018.
- Total de activos: USD 1.050.580,81 periodo 2018.

De esta manera, se observa que la compañía cumple con las dos primeras variables para ser considerada microempresa y pequeña empresa respectivamente, sin embargo, el monto de los activos por ser el rubro más significativo prevalecerá sobre los otros criterios y a consecuencia se ubica como mediana empresa.

1.1.5. Planeación estratégica

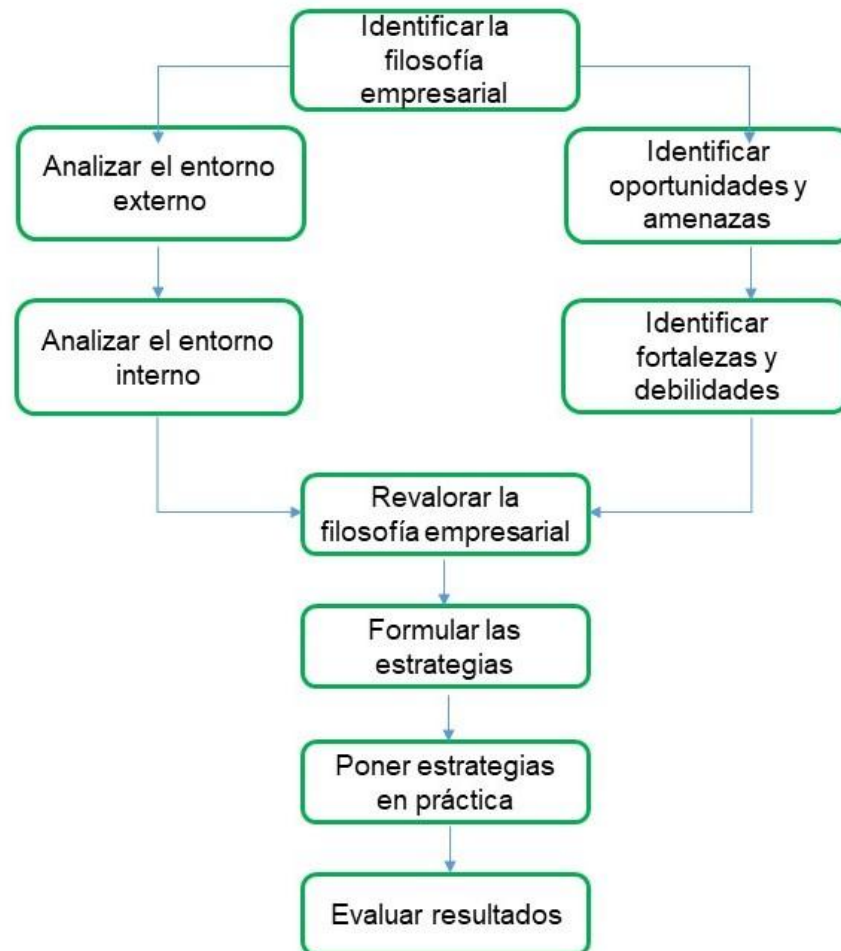
Mediante entrevista, la CPA Rosa Jarama (2019) como contadora general de la compañía, menciona que, “en virtud de la naturaleza de la sociedad (empresa PYME), la gerencia no se ha visto necesario que cuente con todos los elementos que compone una filosofía empresarial.”

Sin embargo, desde el punto de vista de Vargas (2008) la planeación estratégica es una herramienta para todo tipo de empresas, dado que mediante un análisis exhaustivo del entorno donde funciona la organización, busca plantear estrategias que permitan alcanzar objetivos fijados. (p. 1).

De esta manera, en el presente capítulo se propone la implementación de una planeación estrategia de la compañía efectuada por las autoras junto con la gerencia y el departamento de contabilidad.

En seguida se detalla la metodología, de Apaza (2010), empleada en el proceso

Ilustración 1 *Esquema del proceso de planificación estratégica*



Fuente: Apaza (2010). *Balanced Scorecard Gerencia Estratégica y del Valor*.

Elaboración: autoras

Paso 1. Identificar la filosofía empresarial actual (misión, visión, objetivos y estrategias).

Como se mencionó, Corporación Sietealnueve S.A actualmente no tiene ninguno de los elementos que compone la filosofía empresarial.



Paso 2. Análisis del entorno externo.

Análisis PEST

Con el fin de desarrollar estrategias, el análisis PEST permite identificar los factores: “Político, Económico, Social y Tecnológico”, que afectan directa o indirectamente a la empresa.

- **Entorno Político**

El sector inmobiliario, en el Gobierno de Rafael Correa (2007 – 2017), resultó afectado drásticamente con la aprobación de la ley de plusvalía en diciembre de 2016; medida que ocasionó una reducción en la demanda de inmuebles y con ello una disminución considerable de los costos de arrendamiento.

Posteriormente, Lenin Moreno, el actual presidente del Ecuador desde el 24 de mayo de 2017, resolvió en el año 2018 derogar la ley de plusvalía como resultado de la consulta popular y, manifestó: “Que se preparará un proyecto en contra de la especulación de tierras, sin que afecte a la construcción, inversión y empleo” (El Comercio, 2018)

También, ha estado presente las reformas a la ley de Inquilinato en el año 2013, la misma que es observada por la sociedad en todos los contratos de arrendamiento.

- **Entorno Económico**

Ecuador desde el año 2015 viene sufriendo una presión económica por la falta de liquidez y crecimiento económico, afectando a varios sectores que dinamizan la economía. (Renthalservices, 2018)

Uno de los sectores afectados por la economía del país es de la construcción (infraestructura-inmobiliario), pues desde el año 2015 ha decaído generando desempleo y por ende afectando al PIB llegando al 9%.

Por otra parte, la Cámara de la Industria de la Construcción manifestó que en el primer trimestre del año 2018 el sector mejoró debido a la eliminación de la Ley de Plusvalía y la nueva Ley de Fomento Productivo, sin embargo, ciertas empresas mencionan que se necesita entre 5 y 10 años para que el sector se recupere, por lo tanto, el Banco Central del Ecuador canalizo \$185.000 para para reactivar el sector.

- **Entorno Social**

Los factores sociales que se relacionan con el sector inmobiliario son: el nivel socioeconómico, los gustos y preferencias de la sociedad.

El estudio efectuado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC en Ecuador dio como resultado cinco estratos, los cuales están agrupados por características de la vivienda, educación, bienes, TIC's y hábitos de consumo.

Tabla 4 *Nivel socioeconómico en Ecuador*

<i>Estratos</i>	<i>%</i>
<i>A</i>	1.9%
<i>B</i>	11.2%
<i>C+</i>	22.8%
<i>C-</i>	49.3%
<i>D</i>	14.9%

Fuente: INEC (2011)

Elaboración: autoras

Conforme a la tabla anterior, el 83% de la población está en el estrato medio, mientras que en el estrato alto esta el 1.9% y en el estrato bajo el 14.9%. De esta manera, cada persona optaría por un inmueble acorde a su nivel socioeconómico, el uso que requieran dar y sus gustos y preferencias.



- **Entorno Tecnológico**

La empresa cuenta con computadores de escritorio en el área administrativa y con sistema (Oracle) que permite generar y obtener información contable y de facturación entre otros procesos. También, posee correo electrónico particular como medio de comunicación entre personal interno y externo.

Análisis de Porter

El análisis de las 5 fuerzas de Michael Porter permite una valoración de la empresa frente a la competencia. A continuación, se detalla:

1. Amenaza de nuevos competidores

El nivel de amenaza de nuevos competidores es medio, debido a que, se requiere de suficiente capital para invertir en la adquisición de un terreno, infraestructura, remodelación, mantenimiento, permisos y trámites para su funcionamiento.

2. Poder de negociación de los proveedores

La compañía requiere de insumos, herramientas y mano de obra para el mantenimiento y remodelación de los inmuebles. En ese caso, sus principales proveedores de bienes son: las ferreterías y distribuidoras de materiales de construcción; y los proveedores de servicio son: electricistas, carpinteros y trabajadores del sector de la construcción, etc. Debido a la existencia de varias alternativas en el mercado de estos bienes y servicios, el poder de negociación es medio.

3. Poder de negociación de los clientes

El poder de negociación es medio, porque los clientes pueden ofrecer un valor menor al establecido, sin embargo, la decisión está en el dueño de los inmuebles.

4. Servicios sustitutos

El servicio sustituto del arrendamiento es la compra-venta, convirtiéndose en una amenaza media, debido a que, no todos los clientes cuentan con el capital suficiente para adquirir el inmueble.

5. Rivalidad entre las empresas del sector

La amenaza de rivalidad es alta puesto que existen muchas empresas inmobiliarias que brindan servicios de arrendamiento en distintos sectores de la ciudad, y que además promocionan el servicio por distintos medios de comunicación como páginas web y redes sociales.

Cuando Corporación Sietealnueve S.A desea arrendar un inmueble, coloca un anuncio en el mismo sitio donde funciona; pero presenta cierta desventaja al ubicarse en un sector poco transitado.

Paso 3. Identificación de oportunidades y amenazas.

Para el desarrollo de este paso se recurre a la matriz de evaluación del factor externo (EFE) recomendada por (Fred R., 2003), puesto que, posibilita resumir y evaluar toda la información obtenida en el paso 2.

Para el desarrollo de la matriz se requiere de los siguientes pasos:

1. Elaborar una lista de factores externos (oportunidades y amenazas).
2. Asignar a cada factor un valor que oscile entre 0,0 (sin importancia) y 1,0 (muy importante). La sumatoria de todo debe ser 1,0.
3. Designar una calificación entre uno a cuatro para identificar con que eficacia las estrategias actuales de la empresa responden a dicho factor.

Excelente	4
Arriba del promedio	3
Promedio	2
Deficiente	1



4. Multiplicar el valor de cada factor por su clasificación.
5. Determinar el valor total ponderado.

Al final, el puntaje mas alto posible es 4, e indica que las estrategias de la empresa aprovechan al máximo las oportunidades y evitan las amenazas, y, el puntaje minimo es 1, siendo todo lo contrario. El valor promedio es 2,5. (p. 110 - 111).

Tabla 5 *Matriz de evaluación del factor externo (EFE)*

Factores externos clave	Valor	Clasificación	Valor Ponderado
Oportunidades			
1.Preferencias del consumidor	0.15	2	0.30
2.Nivel socioeconómico del consumidor	0.20	2	0.40
3.Avance tecnológico	0.10	3	0.30
4.Poder de fijación de precios	0.05	3	0.15
Amenazas			
1. Reducción de los precios de arrendamiento causada por legislación en contra del sector.	0.15	2	0.30
2.Presión fiscal	0.13	2	0.26
3. La mala publicidad debido al desaprovechamiento de redes sociales para contactar con clientes y promocionar el servicio.	0.12	1	0.12
4.Ingreso de nuevos competidores	0.05	2	0.10
5. Producto sustituto: compra – venta de inmuebles.	0.05	2	0.10

TOTAL	1.00		2.13
--------------	-------------	--	-------------

Elaboración: autoras

La matriz de factores externos analizado para Corporación Sietealnueve S.A, arroja una calificación de 2,13 es decir que se encuentra por debajo del promedio en sus esfuerzos por aprovechar las oportunidades externas y evitar las amenazas.

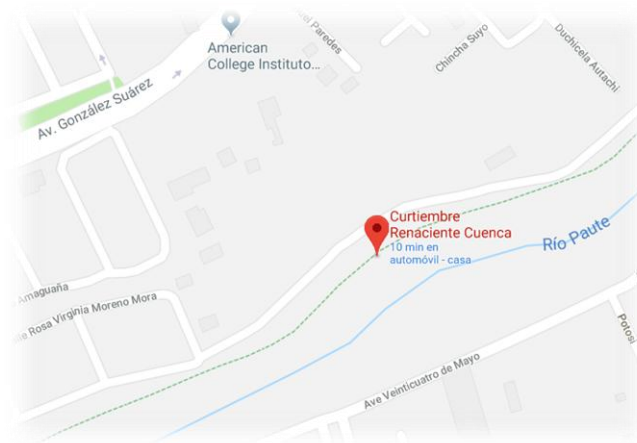
Paso 4. Análisis del entorno interno.

Para el análisis situacional de la empresa se llevó a cabo una investigación de campo determinándose lo siguiente:

a) Ubicación

Corporación Sietealnueve S.A funciona en el edificio de Curtiembre Renaciente S.A. y se encuentra ubicada en la Av. Pumapungo 18-123 y Tahuantinsuyo, sector Urbanización Río Sol.

Ilustración 2 Croquis Corporación Sietealnueve S.A



Fuente: Google maps

Elaboración: autoras

b) Construcción e Infraestructura



Conforme al informe de avalúo de bienes inmuebles efectuado por (Ugalde, 2017), el área del terreno es de 19.574,65 mts², compuesto de galpones, bodegas y oficinas.

Existen 4 lotes de terrenos; Lote 19, Lote 9, Lote L pertenecientes a Corporación Sietealnueve S.A, y el Lote 10 pertenecientes a la empresa Curtiembre Renaciente S.A.

Y se trata de una construcción industrial, cimentada desde aproximadamente 30 años, durante ese lapso de tiempo se han realizado adecuaciones y mejoras, sin embargo, presenta un cierto deterioro.

En lo que respecta a la infraestructura cuenta con;

Redes de alumbrado

- Energía eléctrica
- Agua potable
- Alcantarillado
- Recolección de basura
- Internet

c) Instalaciones

En la actualidad, después del proceso de escisión, Corporación Sietealnueve S.A cuenta con 6 bodegas, las cuales se encuentran distribuidas de la siguiente manera:

- Del Lote “9”: 5 bodegas
- Del lote “10”: 1 bodega

Tabla 6 *Área de bodegas*



Bodega	Área (m ²)
P3	277
P4	277
P5	138
E1	580
F5	942.40
F6	586

Fuente: entrevista secretaria de gerencia

Elaboración: autoras

Ver (Anexo 1) plano

de las bodegas

d) Tarifas por servicio de arrendamiento

Tabla 7 Tarifas por servicio de Arrendamiento

Bodega	Cliente	Valor
P3	Hospital J. Carrasco	1.111,50
P4	Sistel	462,00
P5	Desocupada	-
E1	IESS	1.500,00
F5	Verónica Carchi	2.096,25
F6	Eternit	1.960,00

Fuente: entrevista secretaria de gerencia

Elaboración: autoras

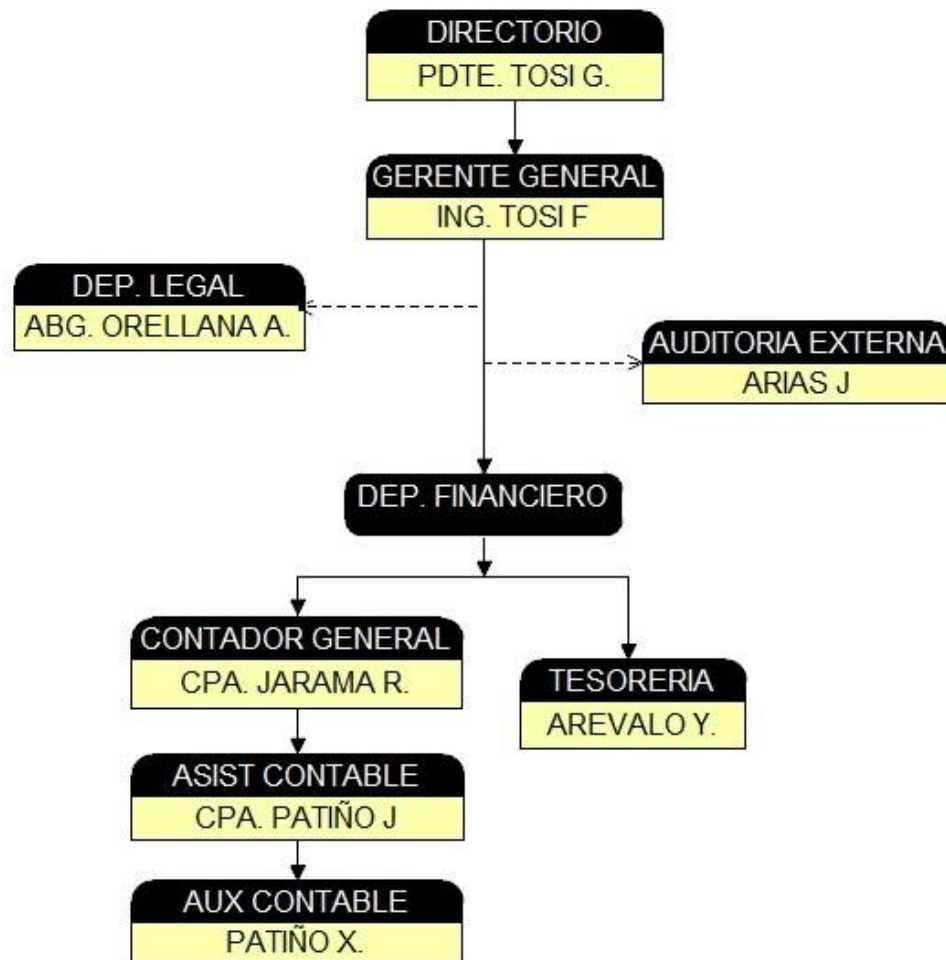
Nota: Los precios no incluye servicios básicos, por tanto, cada arrendatario asume su consumo.

e) Organización empresarial

1. Recursos organizacionales

Estructura Orgánica

Ilustración 3: Organigrama Funcional de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A



Fuente: entrevista contadora general

Elaboración: autoras

Tal como se observa la compañía por su naturaleza PYMES no cuenta con gran cantidad de personal, sino simplemente con el necesario para su funcionamiento.



- **Gerente General**

La gerencia está a cargo del ingeniero Frank Carlos Tosi, propietario y representante legal de la organización.

- **Departamento financiero**

La persona encargada del departamento contable - financiero es la CPA. Rosa Jarama quien presta sus honorarios profesionales a la empresa.

Adicionalmente, como apoyo al departamento existe un asistente y auxiliar contables y una tesorera. Quienes tienen relación de dependencia con la empresa relacionada Curtiembre Renaciente S.A.

- **Departamento Legal y auditoría externa.**

Corresponde a los honorarios profesionales brindados por el abogado y auditor externo de la compañía.

2. Recursos financieros

El financiamiento de la organización corresponde el 100% costado por recursos de los propietarios.

3. Recursos operativos

La empresa dispone únicamente de los edificios (bodegas) y una moto.

f) Logotipo e Isotipo

La empresa se identifica dentro del mercado con el siguiente logotipo e isotipo:

Ilustración 4: *Logotipo e Isotipo de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A*



Fuente: Investigación de campo

Elaboración: Corporación SietealNueve S.A

El logotipo se debe a la razón social de la empresa, el mismo que surgió por el nombre de lotes que se adquirieron al momento de la constitución y como se observa el Isotipo simplifica el nombre de la empresa.

Paso 5. Identificación de las fortalezas y debilidades.

Para este paso se recurre a la matriz de evaluación del factor interno (EFI), de igual modo, propuesta por (Fred R., 2003), por ser una herramienta útil para evaluar las fortalezas y debilidades de una empresa, y las relaciones entre estas.

Para la elaboración de la matriz se requiere juicios intuitivos, y de forma similar a la matriz EFE se elabora en cinco pasos.

Para la clasificación de los factores se debe considerar que:

debilidad mayor	1
debilidad menor	2
fortaleza menor	3
fortaleza mayor	4

Así mismo, concluida la matriz el puntaje de valor total varía entre 1,0 y 4,0; el puntaje promedio de 2,5 significa que la empresa es débil internamente y por encima refleja una posición interna sólida. (p. 149-150)

Tabla 8 Matriz de Evaluación del Factor Interno (EFI)



Factores internos clave	Valor	Clasificación	Valor Ponderado
Fortalezas			
1. Diez años de experiencia en el mercado.	0,20	4	0,80
2.Ubicación (cerca del centro de la ciudad)	0,15	3	0,45
3.Estudio previo de los posibles clientes	0,05	3	0,15
4.Infraestructura adecuada	0,10	3	0,30
Debilidades			
1.Falta de marketing	0,16	1	0,16
2.Carencia de una página web	0,14	1	0,14
3. Inexistencia de un manual de funciones que permita el desarrollo de las funciones adecuadamente.	0,10	2	0,20
4.Estructura organizacional deficiente	0,10	2	0,20
TOTAL	1,00		2,40

Elaboración: autoras

La matriz de factores internos para Corporación Siete al Nueve arroja una calificación de 2,40 lo que indica que la empresa es débil en relación con otras empresas del sector.

Paso 6. Propuesta de la filosofía.

En base a los análisis efectuados en las etapas anteriores se plantea la siguiente propuesta;

1.1.6. Misión



Somos una empresa que brinda el servicio de alquiler de bienes inmuebles con la más alta calidad, profesionalismo y asesoría transparente a nuestros clientes.

1.1.7. Visión

Convertirse en una empresa líder en el sector inmobiliario superando las expectativas de los clientes.

1.1.8. Objetivos Institucionales

- Desarrollar la eficiencia y eficacia en la administración, resguardo y custodia de los bienes inmuebles.
- Incrementar la calidad de nuestros servicios.
- Incrementar las actividades inmobiliarias.
- Brindar capacitación permanente al personal.

1.1.9. Valores

- Calidad
- Profesionalismo
- Transparencia
- Orientación al cliente

Paso 7. Formulación de estrategias.

En este paso se construye una relación entre los factores internos y los factores externos de la empresa.


(Apaza Meza, 2010) Manifiesta que las estrategias se obtienen al relacionarlas de la siguiente manera:

- Estrategias FO: Relación entre fortalezas internas con las oportunidades externas.



- Estrategias DO: Relación entre las debilidades internas con las oportunidades externas.
- Estrategias FA: Relación entre las fortalezas internas y amenazas externas.
- Estrategias DA; Relación entre las debilidades internas y amenazas externas.

Tabla 9 *FODA Cruzado de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.*

MATRIZ FODA CRUZADO					
		FORTALEZAS		DEBILIDADES	
		F1.	Diez años de experiencia en el mercado.	D1.	Falta de marketing
		F2.	Ubicación (cerca del centro de la ciudad)	D2.	Carencia de una página web
		F3.	Estudio previo de los posibles clientes	D3.	Inexistencia de un manual de funciones para facilitar su desarrollo y control
		F4.	Infraestructura adecuada	D4.	Estructura organizacional deficiente
OPORTUNIDADES		ESTRATEGIAS FO		ESTRATEGIAS DO	
O1.	Preferencias del consumidor	E1.	Continuar brindando un servicio de calidad con la mejor infraestructura y ubicación para atraer clientes potenciales.(F1,F2,O1)	E3.	Crear un plan de marketing adecuado y aprovechar la tecnología para dar a conocer nuestro servicio.(D1,D2,O3)
O2.	Nivel socioeconómico del consumidor	E2.	Mediante el uso de la tecnología realizar un análisis de los posibles clientes.(F3,O2,O3)	E4.	Diseñar el manual de funciones para la empresa.(D3)
O3.	Avance tecnológico				
O4.	Poder de fijación de precios				
AMENAZAS		ESTRATEGIAS FA		ESTRATEGIAS DA	
A1.	Reducción de los precios de arrendamiento causada por legislación en contra del sector	E5.	Anunciar los años de experiencia, ubicación y la infraestructura que poseen los inmuebles (F1, F2, F4, A3)	E6.	Elaborar un plan de marketing(D1, A1, A3, A4, A5)
A2.	Presión fiscal			E7.	Crear una pagina web y cuentas en distintas redes sociales para contactar con clientes y promocionar el servicio.(D2, A3)
A3.	La mala publicidad debido al desaprovechamiento de redes sociales				
A4.	Ingreso de nuevos competidores				
A5.	Producto sustituto: compra – venta de inmuebles.				

Elaboración: autoras

1.2. Nuevas Empresas Constituidas

1.2.1. Reseña Histórica

Las compañías Inmobiliaria Logide S.A e Inversiones Zulu S.A se constituyeron el 09 de octubre de 2018 como consecuencia de la escisión de la compañía CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A a causa de negociación de bienes y separación de accionistas.



1.2.2. Actividad económica de Inmobiliaria Logide S.A

Objeto social: Actividades inmobiliarias, arrendamiento de naves industriales y locales comerciales. (Superintendencia de Compañías, 2019)

Tabla 10 *Actividad Económica Inmobiliaria Logide S.A*

Actividad Económica Principal registrada en el Servicio de Rentas Internas:	Compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos.
--	--

Fuente: (Servicio de Rentas Internas, 2019)

Elaboración: Autoras

1.2.3. Actividad económica de Inversiones Zulu S.A

Objeto social: Producción, comercialización distribución de artículos, revestimiento de pisos y paredes de cuero. (Superintendencia de Compañías, 2019)

Tabla 11 *Actividad Económica Inversiones Zulu S.A*

Actividad Económica Principal registrada en el Servicio de Rentas Internas:	Venta al por mayor de papel tapiz y revestimiento de piso (baldosas, linóleo)
--	---

Fuente: (Servicio de Rentas Internas, 2019)

Elaboración: Autoras



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO

2.1. ESCISIÓN DE SOCIEDADES

2.1.1. Antecedentes

La escisión de sociedades en el Ecuador es regulada por la Ley de Compañías expedida en 1999, que permite la desconcentración y reorganización de su capital u objeto social, con el fin de dividirse y obtener un mayor crecimiento para la empresa; para algunos autores esta ley posee vacíos legales sobre la escisión que conllevan a remitirse a figuras jurídicas como es la fusión de compañías, esto se ve sustentado en el artículo 352, que establece: “En aquello que no estuviere regulado en este párrafo, son aplicables las normas de la fusión”

Por lo que Gustavo Ortega (2012) en su proyecto de “Posibles Reformas a la Ley de Compañías” manifiesta que;

Para hablar de verdadera escisión o división de sociedades, tenemos que partir de la idea de que su proceso implica la fragmentación de su capital y de sus activos y sin perjuicio de que simultáneamente se puedan incluir porciones de pasivos como contrapartida del mayor valor de los activos trasladados(...). Por ende surge la necesidad de promover su conocimiento y recomendar su inmediata incorporación al Derecho Societario ya que no aceptar este elemento esencial, estaríamos hablando de una empresa escindida que carece de patrimonio y cuyo único sustento serían sus activos y pasivos.

Aunque la Ley de Compañías sigue teniendo vacíos en cuanto a la escisión, cabe indicar que el proceso de escisión es controlado por la Superintendencia de Compañías en la cual constan los parámetros que se deben cumplir para obtener una escisión exitosa.

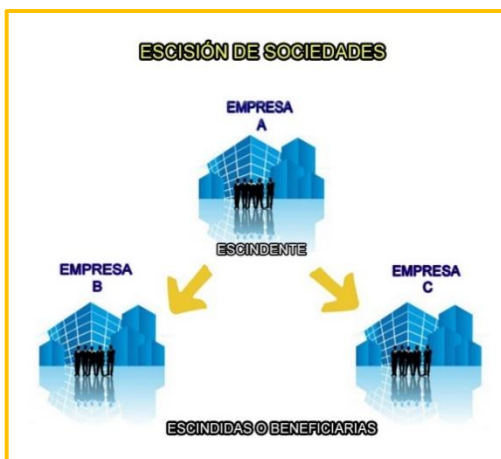
2.1.2. Concepto

Gutiérrez (2011) explica que la escisión es un proceso que implica que una compañía segregue parcial o completamente su patrimonio, para su posterior traspaso a otras compañías de nueva creación o preexistentes.

Moreno (2014) manifiesta que en este proceso la sociedad escidente divide su capital y cada parte es otorgada a sociedades beneficiarias que pueden estar conformadas por los mismos socios y con igual proporción de sus acciones que poseían en la sociedad original.

Ahora bien, la Ley de Compañías en su artículo 345 indica que “la junta general de socios podrá acordar la división de la compañía, en una o más sociedades.” (p. 76). Sin embargo, Salgado (2006) refuta indicando que “no es posible dividir la compañía en una sociedad; y por esta razón la escisión es la división en al menos dos sociedades.” (p. 284).

Ilustración 5: Escisión de Sociedades



Elaboración: autoras

Para ejemplificar el concepto, en la Ilustración anterior, se observa como la empresa escidente (A) se divide y constituyen dos empresas beneficiarias (B y C), llamadas también escindidas, permaneciendo los mismos socios.



2.1.3. Clases

A continuación, se refieren las diferentes clases de escisión que mencionan varios autores.

Gutiérrez (2011) manifiesta que la escisión de una sociedad mercantil puede revestir cualquiera de las siguientes modalidades:

Escisión total; significa la extinción de la sociedad en la cual se divide el patrimonio en dos o más partes y se transmite en bloque por sucesión universal a una sociedad de nueva creación o es absorbida por una entidad ya existente, recibiendo los socios un número de acciones de las sociedades beneficiarias proporcional a su respectiva participación en la sociedad que se escinde. (Gutiérrez, 2011, pág. 289)

Escisión parcial; significa el traspaso por sucesión universal de una o varias partes del patrimonio de una sociedad, cada una de las cuales forma una unidad económica, a una o varias sociedades de una nueva creación o ya existentes, recibiendo los socios de la sociedad que se escinde un número de acciones de las sociedades beneficiarias de la escisión proporcional a su respectiva participación y reduciendo el capital social en la cuantía necesaria. (Gutiérrez, 2011, pág. 289)

Segregación; tiene las mismas características de la escisión parcial, pero “recibiendo a cambio de la sociedad segregada acciones de las sociedades beneficiarias” (Gutiérrez, 2011, pág. 289).

De igual forma Besteiro (2012) concuerda con Gutiérrez, que el proceso de escisión puede llevarse a cabo mediante una escisión total, escisión parcial o segregación.

Escisión total; se extingue la sociedad y se divide el patrimonio de la empresa escindida en dos o más partes traspasándose en bloque a las sociedades beneficiarias ya sean estas existentes o creadas y otorgando



las acciones o participaciones a los socios de la sociedad escindida. (Besteiro Varela, 2012, pág. 515)

Escisión parcial; el patrimonio de la empresa escindida se divide en dos o más partes iguales traspasando en bloques a las sociedades beneficiarias y atribuyendo las acciones a los socios de la empresa escindida, cabe mencionar que la empresa escindida sigue subsistiendo. (Besteiro Varela, 2012, pág. 516)

Segregación; Las acciones o participaciones de la sociedad beneficiara los recibe la sociedad segregada. (Besteiro Varela, 2012, pág. 516)

Sin embargo, Gallegos, Gonzales y Rúa (2000) refutan que la segregación “no constituye una escisión propiamente dicha, sino más bien es una aportación no dineraria por la que se toma participación en otra sociedad es decir constituye una inversión para la empresa” (p. 504).

Por otro lado, Barrera Graf difiere de los autores anteriores y objeta que no solo existe la escisión total y parcial, sino más bien una escisión por integración o incorporación.

Escisión por incorporación; el patrimonio total o parcial de la empresa escidente se adhiere a una o más empresas existentes, esta clase de escisión muchos lo consideran como fusión- escisión debido a que no se necesita la creación de nuevas empresas.

Escisión por integración; con el patrimonio total o parcial de las empresas escindidas se forman una o más beneficiarias en el cual serán socios los de las empresas escindidas.

Fernando Elías (1991) plantea que a más de las clases que se han descrito anteriormente existe una escisión simple y vertical o por absorción

Escisión simple; resultado de la “disolución sin liquidación se traspasa el conjunto de patrimonio, activo y pasivos a dos o más sociedades

nuevas confiriendo equitativamente las acciones de las sociedades nuevas a los accionistas de la sociedad escindida” (p. 21).

Escisión vertical o por absorción; surge esta escisión cuando el patrimonio de la sociedad escindida se contribuye a sociedades pre existentes y por ende aumenta el capital social.

2.1.4. Características

Teniendo en consideración lo expuesto por Alonso (1999), citado por Medina (2013) y a la opinión unánime de Besteiro (2012) las características de la figura de la escisión pueden resumirse en los siguientes puntos:

- La escisión procede cuando la sociedad escidente decide repartir su patrimonio social en dos o más porciones.
- Cada fracción patrimonial es transmitida en bloque -por sucesión universal de los derechos y obligaciones- a beneficio de una o más sociedades ya existentes o de nueva creación; además indica que “no debe aplicarse la normativa civil respecto a la novación de obligaciones, puesto que para ello existen otras figuras jurídicas.”
- Según el importe que posean los socios se les atribuirá proporcionalmente acciones o participaciones en las sociedades beneficiarias.

Es necesario tomar en cuenta que (Fred R., 2003), no siempre el reparto entre los socios sea proporcional; más si la escisión que se pretende efectuar tiene por objeto desvincular a socios, por consiguiente, en este caso la distribución será únicamente con los socios que conformen la sociedad beneficiaria.

2.1.5. Causas

Besteiro (2012) establece las siguientes causas para llevar a cabo una escisión.

- Reducción del tamaño por razones de eficiencia.
- Reducción de tamaño como forma de saneamiento.
- Separación de actividades económicas de escasa rentabilidad.



- Escapara de determinadas disposiciones jurídicas relacionadas con la dimensión de la empresa.
- Separar a un socio de la empresa. (p. 513)

Así mismo, Roldan en su publicación en el Diccionario Económico establece que existen las siguientes razones por la cual una sociedad se escinde.

- Discrepancias graves entre los socios.
- Decisiones estratégicas.
- Persecución de un mayor apalancamiento de capital.

2.1.6. Regulación de la escisión en la Ley de Compañías

La escisión se encuentra amparada en la Ley de Compañías (1999), desde el artículo No. 345 hasta el artículo No. 352. Se observa que el precepto no contiene una definición exacta de la escisión y, tan solo vincula a la escisión con la división de la compañía, tal como señala el artículo No. 345.

Por su parte, el artículo No. 346 posibilita que la empresa que se escinde continúe sus operaciones bajo la misma naturaleza jurídica, sin embargo, las compañías que surjan podrán operar con naturaleza igual o distinta de la original dependiendo de sus necesidades.

Además, el artículo No. 347 posibilita que la compañía escidente realice previo al proceso de escisión un aumento de capital cuando requiera cubrir un monto elevado para poder fraccionar.

Así mismo, el artículo No. 348 indica que la compañía que acuerda la escisión tiene como deber aprobar:

- La división del patrimonio, la adjudicación de los activos bajo valor presente o de mercado. Existe la posibilidad de compensación vía aceptación de pasivos de la escindida cuando el importe del patrimonio adjudicado sea inferior al importe de los activos. (pag.66)



- El estatuto de las compañías beneficiarias, es decir todos aquellos criterios bajo los cuales regirán. (pag.66)

En concordancia a lo dispuesto en el artículo No. 349, como producto de una escisión total, la Superintendencia de Compañías aprobará que en la misma resolución de escisión se cancele la inscripción de la compañía en el registro mercantil.

Adicionalmente, el artículo No. 350 faculta a la compañía a ejecutar la escisión aun cuando esta se hallare en trámite de liquidación.

Según Medina (2013), el derecho societario no esta exento de acciones fraudulentas, de modo que, para permitir que acreedores o perjudicados puedan exigir sus derechos, el artículo 351 compromete solidariamente a las compañías beneficiarias sobre las obligaciones adquiridas hasta la fecha por la compañía escidente y viceversa. (p. 23).

Por último, el artículo No. 352 señala que tanto el proceso de fusión como el de escisión no están sujetos a ningún impuesto fiscal, provincial o municipal; y para lo que no se encuentre regulado en esta sección se debe recurrir a las normas de fusión y, al respecto el artículo 344 impone como norma supletoria de la fusión lo referente a la transformación.

A continuación, se analiza los artículos de la fusión y transformación de sociedades que son aplicables para la escisión.

2.1.6.1. Normas supletorias de fusión y transformación aplicables a la escisión de compañías.

Como se mencionó, existen aspectos no contemplados para la escisión y según el artículo No. 344 de la fusión hay que dirigirse a la normativa dispuesta para los casos de transformación.

Los aspectos a considerar son:

- Quorum de aprobación. – conforme el artículo 331 inciso dos, el acuerdo de escisión tiene que ser unánime.
- Derecho de separación. – conforme el artículo 333, los socios que en la junta general se hayan opuesto a la escisión, tienen un plazo de 15 días para solicitar al gerente de la compañía y por escrito su separación y el respectivo reembolso de sus acciones conforme el balance final (cerrado el día anterior a la escritura), además, se les concede 30 días para presentar, a la Superintendencia de Compañías, la impugnación de este balance.
- Evidencia de la escisión. – los siguientes requisitos son necesarios para que dejar constancia del acto:

Tabla 12 *Requisitos para la presentación del proyecto de escisión*

Constancia:		Escritura Publica
		+
Requisitos:	Articulo 332	Acta de acuerdo de escisión.
		Lista de socios que han usado el derecho de separación
		Balance final
	Articulo 336	Certificado de cumplimiento de obligaciones con la Superintendencia de Compañías. (ver anexo 5)

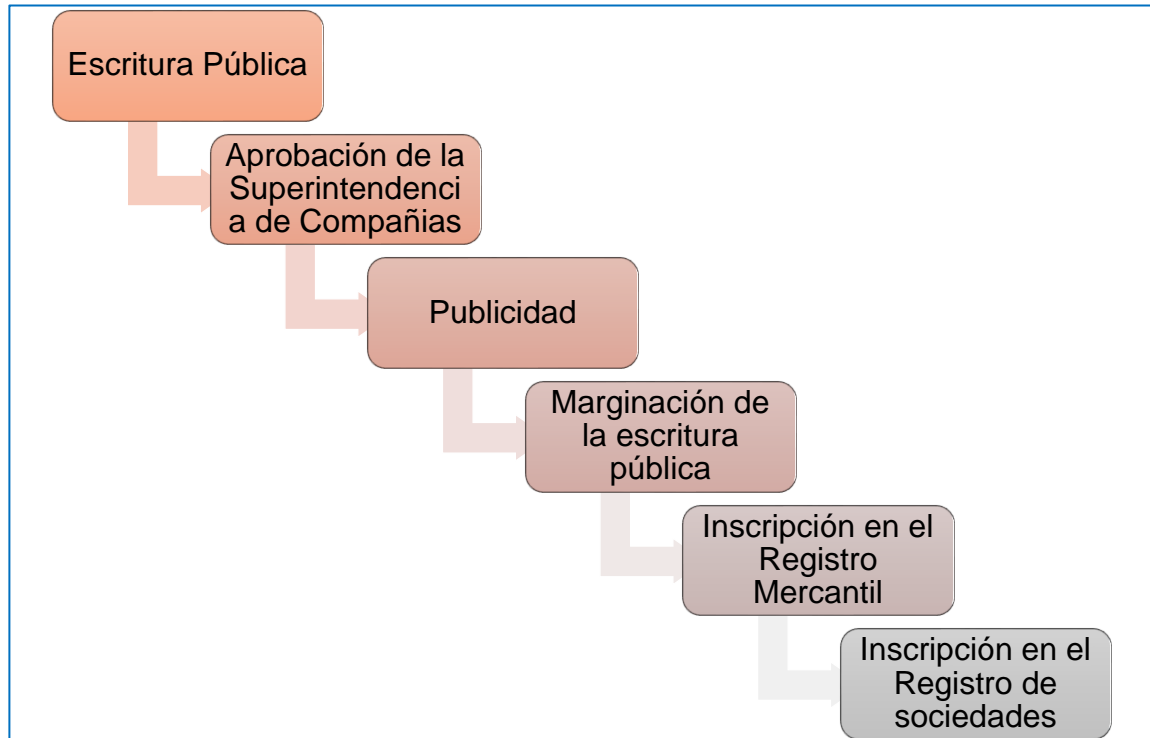
Fuente: Ley de Compañías (2018)

Elaboración: autoras

2.1.6.2. Procedimiento Societario

El proceso de escisión en concordancia a los artículos 33 y 332 de la Ley de Compañías (1999) debe seguir los mismos requisitos que se estimulan para la constitución de una compañía y, se describen a continuación:

Ilustración 6: *Flujograma del proceso de escisión*



Fuente: Ley de Compañías (2018)

Elaboración: autoras

a) Escritura Pública

El procedimiento de escisión inicia cuando el representante legal de la compañía solicita que, la voluntad de escindirse por parte de la junta general de la compañía, se eleve a escritura pública.

De modo que, la escritura contiene todos los aspectos tratados y aprobados por los accionistas, entre los cuales consta:



- **Compareciente.** – se indica los datos del representante legal de la compañía y se debe acompañar su respectivo nombramiento.
- **Antecedentes.** - según Medina (2013), es opcional indicar los actos societarios anteriores efectuados por la compañía; a excepción de la constitución de la compañía y el acuerdo de escisión y demás actos societarios adoptados por la junta general.
- **Cláusula de declaratoria.** – debe figurar en la escritura las cláusulas de conformidad por parte de la junta general respecto a la escisión y al aumento o disminución de capital, dependiendo de la realidad de la empresa a escindirse, bien sea porque hay la necesidad previa de incrementar el capital para poder dividir entre las beneficiarias, o bien se requiera disminución cuando se trate de una escisión parcial.
- **Cuadro de integración de capital.** - incluye el valor del capital actual, el aumento o disminución, el capital asignado a cada una de las beneficiarias y el nuevo capital de la escindida.

Al final de la escritura se incluyen los documentos habilitantes, tales como:

- **Acta de la Junta General.** - conforme el artículo 348; la aprobación de división de escisión, adjudicación del patrimonio y los estatutos de las sociedades beneficiarias.
- **Reserva de denominación.** – se requiere para el funcionamiento de las compañías beneficiarias y, la cual debe ser aprobada por la Superintendencia de Compañías.
- **Balance final** cerrado el día anterior a la fecha de otorgamiento de la escritura y, **balance inicial** de las compañías escindidas para inicio de sus operaciones.
- **Nombramiento del representante legal.** - como respaldo de su participación y autorización en el proceso.



- **Certificado de cumplimiento de obligaciones.** - emitido por la Superintendencia de Compañías.

b) Aprobación de la Superintendencia de Compañías

Efectuada la escritura pública, el representante legal junto con la firma del abogado inmediatamente solicitarán a la Superintendencia de Compañías su aprobación.

La Superintendencia de Compañías resolverá su aprobación o negación mediante un previo análisis jurídico y contable y, a su vez autoriza los actos societarios de aumento o disminución de capital y cancelación de inscripción en el Registro Mercantil si el caso lo amerita.

c) Publicidad

En conformidad a los artículos del 86 al 90, el órgano de control ordenará que, durante 3 días consecutivos, se publique un extracto de la escritura en uno de los diarios de mayor circulación, cuyo fin es que terceras personas puedan oponerse a este acto y, para lo cual se concede un plazo de 6 días, contados desde la última publicación. Al término del plazo, de no existir oposición ordenará la inscripción.

d) Marginación de la escritura pública

Al respecto Medina (2013) indica que debe marginarse en la matriz de la notaria, donde se constituyó la compañía que se escinde y en la notaria donde se celebró la escritura pública de escisión, en el caso de ser distinta, sin embargo, puede celebrarse en la misma notaria e incluso resulta mejor debido al ahorro de doble marginación.

e) Inscripción en el Registro Mercantil

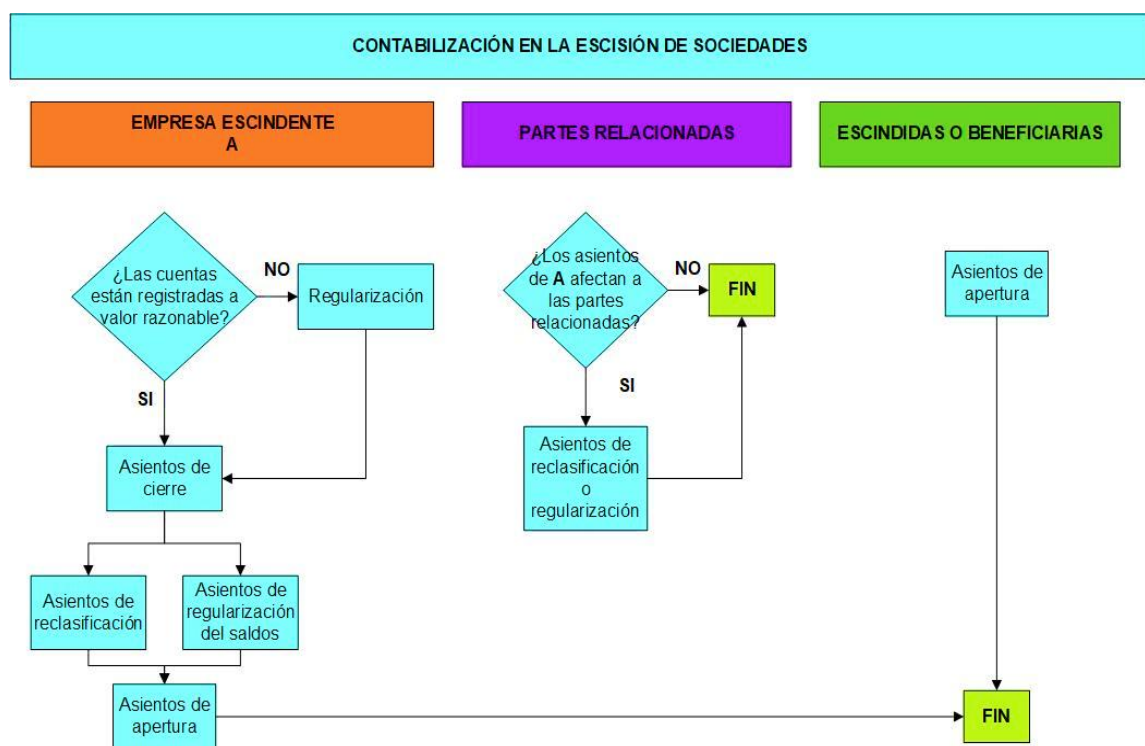
Este es el punto más importante durante todo el trámite, ya que a partir de aquí surtirá efectos jurídicos en la compañía escidente y escindidas.

f) Inscripción en el Registro de Sociedades

Al respecto el artículo 18 menciona que la Superintendencia de Compañías tiene a su cargo el registro de sociedades, para ello los funcionarios del registro mercantil tienen la obligación de proporcionar tal información.

2.1.7. Aspectos contables de la escisión

Ilustración 7 Proceso de contabilización en la escisión de sociedades



Fuente: Caso práctico escisión Corporación Sietealnueve S.A

Elaboración: autoras

La *Ilustración 7* muestra el proceso de contabilización desarrollado durante una escisión de sociedades.

Primero, es necesario que para la aprobación del proyecto de escisión por parte de la Superintendencia de Compañías se examine la razonabilidad de las cifras



de los estados financieros, y de ser el caso se realice las regularizaciones pertinentes de conformidad a las siguientes tablas:

Tabla 13 *Partidas que requieren el uso de valor razonable:*

Partida	Base de medición	Norma
Inventarios	El menor entre el costo y el valor neto realizable (VNR)	NIC 2
	El VNR es el valor razonable menos los gastos de venta y de terminación	NIIF PYMES Sec. 13
Propiedades, planta y equipo	Valor razonable	NIC 16
		NIIF PYMES Sec. 17
Pasivo (activo) neto por beneficios definidos	Valor razonable de los activos del plan menos valor presente de la obligación por beneficios definidos	NIC 19
		NIIF PYMES Sec. 28
Subvenciones no monetarias del gobierno	Valor razonable	NIC 20
		NIIF PYMES Sec. 24
Propiedades de inversión	Valor razonable	NIC 40
		NIIF PYMES Sec. 16
Inversiones en asociadas	Valor razonable	NIC 28 y NIIF 10
		NIIF PYMES Sec. 14 y 15
Deterioro de valor de los activos	Valor razonable menos los costos de disposición	NIC 36
		NIIF PYMES Sec. 27
Activos intangibles	Valor razonable	NIC 38
		NIIF PYMES Sec. 18



Activos biológicos	Valor razonable	NIC 41
		NIIF PYMES Sec. 34
Pagos basados en acciones	Valor razonable	NIIF 2
		NIIF PYMES Sec. 26
Combinación de negocios	Valor razonable	NIIF 3
		NIIF PYMES Sec. 19
Activos no corrientes mantenidos para la venta	El menor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta	NIIF 5
		NIIF PYMES Sec. 17
Instrumentos financieros	Valor razonable	NIIF 9
		NIIF PYMES Sec. 11

Fuente: NIIF para contables y no contables (Zapata L., 2017, p. 322)

Elaboración: autoras

Tabla 14 Método de valoración de los instrumentos financieros.

Partida	Valoración
Activos Financieros	
Efectivo y equivalentes	Costo
Documentos y cuentas por cobrar clientes	Costo amortizado
Documentos y cuentas por cobrar a terceros	
Documentos y cuentas por cobrar al personal	
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	
Documentos y cuentas por cobrar relacionadas	
Otras cuentas por cobrar	



Inversiones financieras mayores a tres meses	
Pasivos Financieros	
Cuentas y documentos por pagar a proveedores	Costo amortizado
Deudas con bancos y otras entidades de crédito	
Obligaciones emitidas (bonos y pagarés)	
Documentos y cuentas por pagar a terceros	
Pasivos por contratos de arrendamiento financieros	
Pasivos de negociación (derivado)	Valor razonable con cambios en resultados

Fuente: NIIF para contables y no contables (Zapata L., 2017, p. 268-269)

Elaboración: autoras

En segundo lugar, se efectúan asientos de cierre de las cuentas de activos, pasivos y patrimonio para dejar registrado el acto jurídico de traspaso a las empresas escindidas o beneficiarias.

Adicionalmente, cuando por algún motivo los saldos de las cuentas no se hayan cerrado en el paso anterior, se procede a contabilizar asientos de reclasificación y regularización, de tal manera que se liquiden los saldos pendientes.

A su vez es importante tener presente que cualquiera de los asientos anteriores que estén involucrando derechos (cuentas por cobrar) y obligaciones (cuentas por pagar) entre partes relacionadas; sean también contabilizadas en cada una de las relacionadas.

Finalmente, es importante acotar que, lo que para la empresa escidente son asientos de cierre, para las empresas beneficiarias son asientos de apertura por la recepción de los activos, pasivos y patrimonio.

Además, en caso de que los derechos (cuentas por cobrar) transferidos a las beneficiarias no se puedan hacer efectivos al instante; la escindida dejará contabilizado mediante asiento de apertura las deudas pendientes con las beneficiarias.

2.1.8. Aspectos financieros de la escisión

En este aspecto, se emplea un análisis horizontal-vertical para estudiar la situación financiera de la empresa escidente (empresa A) y escindidas (Empresa B y C), dicho esto, la siguiente ilustración muestra el traspaso de activos, pasivos y patrimonio previo y posterior al proceso.

Ilustración 8 Estructura financiera previo-posterior a la escisión

PREVIO		POSTERIOR			
EMPRESA A		EMPRESA B	EMPRESA C	EMPRESA A	
100%	ACTIVO CORRIENTE	= 5%	< 85%	> 10%	
100%	ACTIVO NO CORRIENTE	= 45%	> -	< 55%	
100%	PASIVO CORRIENTE	= -	-	< 100%	
100%	PASIVO NO CORRIENTE	= 2%	< 95%	> 3%	
100%	PATRIMONIO	= 40%	> 15%	< 45%	

Elaboración: autoras



Seguidamente se revisan los siguientes conceptos sobre valoración de empresas.

Valoración de Empresas

Acorde a lo indicado en el curso mooc. (Coursera, 2019) La valoración de empresas es la determinación del valor financiero actual de un negocio, por sus resultados históricos y por los beneficios futuros que se esperan del mismo, que servirán para:

- Fijar el precio de negociación entre comprador y vendedor.
- Determinar el valor actual y futuro de la inversión del accionista.
- Establecer estrategias para incrementar el valor futuro del negocio.

Así mismo, Aznar, Cayo & Cevallos (2016) manifiestan que la valoración es un instrumento básico en cualquier negociación y un elemento fundamental para la toma de decisiones. A la vez, señalan que existe una serie de situaciones que motivan a la gerencia a conocer su valor financiero, siendo estas las siguientes:

- Compra o venta de un negocio, ya sea parcial o total.
- **Fusiones-escisiones.**
- Salidas de bolsa.
- Liquidación de empresas.
- Herencias y transmisiones patrimoniales.
- Identificación de activos intangibles y su valor.
- Con la finalidad de impuestos.
- Con base para la negociación con terceros (bancos, compañías de seguros, administración, etc.)
- En planificación estratégica.
- Evaluación de la rentabilidad de la empresa.
- Identificación de fuentes de valor y apalancamiento.



A más de las situaciones Aznar et al. (2016) señalan que hay que tomar en cuenta los siguientes factores:

Factores internos como: comerciales, técnicos, humanos, financieros, administrativos, jurídicos e historia y entorno de la empresa.

Factores externos como: evolución de la economía del país, del sector al que pertenece y de la empresa.

Métodos de Valoración

En cuanto, a métodos de valoración existe una variedad de enfoques, los mismos que son utilizados dependiendo de la información que se disponga.

Aznar et al. (2016) expone los siguientes enfoques:

- **Enfoque basado en los activos:** parte con la información del balance y de la cuenta de resultados para estimar el valor de patrimonio, pero se considera un método estático puesto que no toma en cuenta la evolución futura de la empresa. Aznar et al. (2016)
- **Enfoque de mercado:** calcula el valor de una empresa comparándola con otras similares a ella y utiliza ratios. Aznar et al. (2016)
- **Enfoque mixto o good-will:** se basa en el fondo de comercio o de los dividendos.
- **Enfoque basado en modelos multicriterios:** es reciente y novedoso pues introduce factores cualitativos e intangibles para la valoración. Aznar et al. (2016)
- **Enfoque de capitalización de rentas o cash-flow:** es el método más conocido y utilizado, ya que estima el valor de una empresa calculando el valor actual de los beneficios estimados. Aznar et al. (2016)

Para el caso práctico se utiliza este enfoque, el método del Descuento de Flujo de Fondos.



Según (Fernández, 2008) el método del Descuento de Flujo de Fondos “considera a la empresa como un ente generador de flujos de fondos, y para obtener el valor de la empresa se calcula el valor actual de dichos flujos utilizando una tasa de descuento apropiada” (pág.17).

Para su cálculo se recurre a la metodología de Aznar et al. (2016), siendo la siguiente

Paso 1. Definir el horizonte temporal: en una empresa pyme el horizonte no debe ser superior a los 5 años.

Paso 2. Determinar los flujos de caja libres. Previo al cálculo de los flujos se debe eliminar los gastos, ingresos e inversiones que no correspondan con la empresa, es decir aquellas cuentas que pertenezcan al propietario.

Paso 3. Calcular la tasa de descuento.

Según Amat (1999): “El costo promedio de capital, es el costo promedio de toda la financiación que ha obtenido la empresa. La empresa necesita obtener financiación para sus inversiones, la cual puede ser interna o externa” (pag.73).

Para obtener el CPPC, la siguiente formula:

Ilustración 9 *Fórmula costo promedio ponderado de capital*

$$CPPC = \left[Kd * \frac{P}{A} (1 - T) \right] + \left[ke * \frac{Pt}{A} \right]$$

Fuente: Vergiú Canto & Benduzú Mejia, 2007

Siendo:

(Kd): Coste de la deuda

(T): Impuesto a la renta

P/A: Pasivo Total/ Activo Total

(Ke): Costo de los recursos propios

Pt/A: Patrimonio/Activo



Costo de la deuda: “Rendimiento que los prestamistas piden por la deuda de la empresa” (Ross, Westerfield, & Jordan, 2010, pág. 443).

Costo de capital: “tasa mínima que la empresa debe obtener como rendimiento de sus activos o inversiones” (Macario, 1988, pág. 135). Para su cálculo, interviene la variable K_e ,

La empresa de estudio no emite acciones, no cotizan en bolsa de valores, por lo tanto para el cálculo del K_e , se recurre: al ROE, porque los datos que se necesitan están implícitos en la empresa y CAPM, porque incorpora a la variable riesgo.

ROE: “expresa el porcentaje de beneficios totales que genera la empresa para sus accionistas” (Mondino, 2005, pág. 89).

Ilustración 10: *ROE- Tasa de Retorno sobre el Patrimonio Neto*

$$\frac{BNT}{K} = ROE \text{ años} = K_e$$

Fuente: Mondino, 2005

BNT= Beneficio

K= patrimonio neto

CAPM: Expresa que el rendimiento esperado de un activo depende de tres cosas:

1. El valor puro del dinero a través del tiempo. Medido por la tasa libre de riesgo. R_f . (Ross et al.2010)
2. La recompensa por recorrer el riesgo sistemático. Medido por la prima de riesgo de mercado. $E (R_m - R_f)$. (Ross et al.2010)
3. El monto de riesgo sistemático. Medido por β . (Ross et al.2010)

Ilustración 11 *CAPM*

$$K_e = \text{CAPM} = R_f + \beta (R_m - R_f)$$

La beta es la medida de la volatilidad de una acción relativa a la volatilidad del mercado dado, un Beta no apalancado, es decir sin deuda, hace perder los beneficios obtenidos mediante la adición de la deuda a la estructura de capital de la compañía. (Infront Analytics, 2019)

La beta se obtiene de la siguiente forma:

Ilustración 12 *Calculo Beta*

$$\beta = \frac{\text{Desviación típica rentabilidad financiera empresa}}{\text{Desviación típica financiera mercado}}$$

Fuente: Aznar et al. (2016)

A la

Ilustración 11, se considera las variables de inflación (Inf) y riesgo país (Rp), pues para el caso de estudio son importantes considerar

Ilustración 13 *CAPM-modificada*

$$K_e = \text{CAPM} = R_f + \beta (R_m - R_f) + R_p + \text{Inf}$$

Inflación

“La inflación es el aumento generalizado y continuo de los precios de los bienes y servicios de una economía” (Legna & González, 2010).

Riesgo país

“Índice que intenta medir el grado de riesgo que entraña un país para las inversiones extranjeras” (Federico, 2011)

Concluida la revisión sobre valoración de empresa, se presenta en seguida conceptos sobre proyecciones financieras.

Proyecciones Financieras



“Son instrumentos para pronosticar ventas, gastos e inversiones en un periodo determinado y traducir los resultados esperados en los estados financieros básicos: estado de resultados, balance general y flujo” (Bermudez, 2014).

Desde otra perspectiva, García (2009) menciona que las proyecciones en una forma de proveer información a la gerencia para predecir el futuro de la empresa y los efectos que puedan tener las decisiones, además señalada que en la proyección de estados financieros se debe manejar cifras globales.

Los estados financieros básicos a proyectar son los siguientes:

Estado de Flujo de Efectivo

El Estado de flujo de efectivo es importante para la empresa, en él se registran todos los ingresos que se recaudan de contado y los egresos, permitiendo a la gerencia tomar decisiones de operación, inversión y financiamiento.

Decisiones de operación: las que se viven diariamente en el entorno organizacional. (Ramírez Díaz, 2010, pág. 116)

Decisiones de inversión: las que permiten el crecimiento de la empresa en el largo plazo. (Ramírez Díaz, 2010, pág. 116)

Decisiones de financiamiento: las se toman cuando la empresa tiene problemas de liquidez. (Ramírez Díaz, 2010, pág. 117)

Estado de resultados

Al estado de resultados, también se conoce como Estado de pérdidas y ganancias, en él se registra los ingresos, costos, gastos y el beneficio o pérdida generada por la empresa en un periodo de tiempo (Ramírez Díaz, 2010).

Balance General



El balance General o Estado de Situación Financiera contiene los activos, pasivos y patrimonio, entendiéndose como;

Activos: todos los bienes y derechos de propiedad de la compañía, clasificándose en corriente, no corrientes y otros activos. (Ramírez Díaz, 2010)

Pasivos: todas las obligaciones o deudas que tiene la empresa a corto y largo plazo. Se contabilizan según su exigibilidad; por lo tanto, en el balance general deben aparecer como pasivos corrientes y pasivos no corrientes o de largo plazo. (Ramírez Díaz, 2010, pág. 118)

Patrimonio: se compone por las cuentas de capital, que son los aportes que los socios o inversionistas hacen para financiar la empresa, también, se incluyen las reservas, las utilidades retenidas y las utilidades del último ejercicio. (Ramírez Díaz, 2010, pág. 119)

2.1.9. Aspectos tributarios de la escisión

Se revisa la normativa de los impuestos que están relacionadas con la empresa estudiada, siendo los siguientes: anticipo impuesto a la renta, contribución por mil sobre el activo real, patentes municipales y el 1,5 por mil sobre el activo real.

2.1.9.1. Anticipo Impuesto a la Renta

Pago:

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno determina que los siguientes contribuyentes están obligados a pagar el anticipo a la Renta:

- a) Las personas naturales y sucesiones indivisas no obligadas a llevar contabilidad, las sociedades y organizaciones de la economía popular y solidaria que cumplan las condiciones de las microempresas y las empresas que tengan suscritos o suscriban contratos de exploración y explotación de hidrocarburos en cualquier modalidad contractual. (LORTI, 2018, pág.49)



b) Las personas naturales y las sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y las sociedades. (LORTI, 2018, pág.50)

Cálculo:

Un	valor			equivalente a
la	suma	0,2%	Patrimonio total	matemática
de	los	0,2%	Costos y Gastos deducibles	siguientes
rubros.		0,4%	Activo Total	
		0,4%	Ingresos Gravables	

Fuente: (LRTI, 2018)

En el cálculo del anticipo, no se considerarán las cuentas por cobrar salvo aquellas que mantengan con relacionadas (...) y el valor del revalúo efectuado, tanto para el rubro del activo como para el patrimonio. (LORTI, 2018, pág.50)

Una vez realizado el cálculo, se deberá restar las Retenciones en la fuente de IR que le han sido efectuadas, y cancelado en dos cuotas iguales, la primera en el mes de julio y la segunda en septiembre. (SRI)

Cabe indicar que, las sociedades recién constituidas (...) 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” (LORTI, 2018, pág.50).

Asimismo, El Art. 45 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, señala que, para efectos tributarios, si una sociedad es escindida parcial o total dicha escisión, tendrá efectos desde el ejercicio anual en el que la escritura de escisión y la respectiva resolución aprobatoria sean inscritas en el Registro

Mercantil. Por ello, hasta que ocurra esta inscripción, la sociedad escindida cumplirá con sus respectivas obligaciones tributarias. Y no estarán sujetos a impuesto a la renta, los traspasos de activos y pasivos, que se realicen.

Y el Art. 352 de la Ley de Compañías determina que: “Los traspasos de bienes y pasivos, que se realicen en procesos de escisión o fusión no estarán sujetos a ningún impuesto fiscal, provincial o municipal, incluyendo el de la renta y el de utilidad por la venta de inmuebles” (pag.77).

2.1.9.2. Contribución por Mil sobre el Activo Real

La Resolución No. SCVS-INAF-2019-0005 publicada en el Registro Oficial No. 439 del 1 de marzo de 2019 establece que, la contribución debe pagar las compañías y otras entidades sujetas a la vigilancia y control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Las entidades cuyos activos reales sean Iguales o inferiores a US\$ 23.500,00 en sus estados financieros 2018, se fija la contribución de US\$ 0,00 para el año 2018, por consiguiente, no se les emitirá títulos de crédito, y para los que superen deben tomar en consideración la siguiente tabla:

Tabla 15 Montos para el pago de la Contribución por mil sobre el activo real

Monto del activo real de las compañías (en US Dólares)		Contribución por mil sobre el activo real
Desde	Hasta	
0,00	23.500,00	0,00
23.500,01	100.000,00	0,71
100.000,01	1.000.000,00	0,76
1.000.000,01	20.000.000,00	0,82
20.000.000,01	500 .000.000,00	0,87
500.000.000,01	En adelante	0,93

Fuente: Superintendencia de Compañías, 2019

Elaboración: autoras



Además, no habrá recargo ni penalidad, si hasta el 30 de septiembre del año 2019 se pagó al menos el 50% de la contribución que les corresponde, por lo tanto, podrán cancelar lo restante hasta el 31 de diciembre del 2019. (Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2019, pág. 2)

2.1.9.3. Impuesto de Patentes Municipales

En concordancia con los artículos 546 al 551 del (Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, 2010), es indispensable para el desempeño de las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales obtener el permiso legal de funcionamiento.

Sujeto pasivo: el Art. 547 indica que son las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras, domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción municipal o metropolitana. Conjuntamente se considera el Art. 550 que determina que los artesanos calificados por la Junta Nacional de Defensa del Artesano se encuentran exentos del pago de este impuesto.

Plazo y tarifa: el Art. 548 manifiesta que el plazo para obtener la patente es de 30 días siguientes al día final del mes de inicio de las actividades, o de 30 días siguientes al día final del último mes del año; además, la tarifa del impuesto anual depende del patrimonio neto (base imponible) de los sujetos pasivos, el pago mínimo es de USD 10,00 y máximo de USD 25.000,00.

Adicionalmente, la ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CUENCA, manifiesta que la base imponible es el patrimonio igual o mayor a USD 500, conforme a lo siguiente:

- Personas naturales no obligadas a llevar contabilidad. – la B.I será el patrimonio total referente a la actividad económica registrado en el Catastro de Patentes.

- Personas naturales o jurídicas y sociedades de hecho, obligadas a llevar contabilidad, excepto bancos y financieras. – la B.I es el patrimonio del año inmediato anterior.
- Personas naturales o jurídicas y sociedades de hecho o negocios individuales, excepto bancos y financieras, que tengan casas matrices en Cuenca y sucursal en otro lugar del país o viceversa. - la B.I es la parte proporcional del patrimonio en función de los ingresos obtenidos en ese cantón.
- Entidades financieras, sean matrices o sucursales, la B.I es el saldo de su cartera local al 31 de diciembre del año inmediato anterior.

Tabla 16 Tarifa de Impuesto a la patente

TABLA DE LA TARIFA DEL IMPUESTO DE PATENTE			
BASE IMPONIBLE		Impuesto a la Fracción Básica	Impuesto sobre Fracción Excedente
Desde US (\$)	Hasta US (\$)	Dólares US (\$)	Porcentaje %
500	1,000.00	10	0.00 %
1,000.01	5,000.00	12	0.20 %
5,000.01	10,000.00	20	0.25 %
10,000.01	20,000.00	32.5	0.27 %
20,000.01	50,000.00	59.5	0.29 %
50,000.01	100,000.00	146.5	0.31 %
100,000.01	300,000.00	301.5	0.33 %
300,000.01	500,000.00	961.5	0.36 %
500,000.01	3,000,000.00	1,681.50	0.39 %
3,000,000.01	en adelante	11,431.50	0.42 %

Fuente: Ordenanza para la determinación, administración, control y recaudación del impuesto de patentes municipales en el cantón Cuenca, Art. 8

Reducción de impuesto:



El impuesto a la patente se reducirá en un 50% cuando la persona natural y jurídica demuestre pérdidas en el respectivo ejercicio fiscal; y cuando se demuestre un descenso de la utilidad de más del 50% respecto a los tres años anteriores, la patente se reducirá a una tercera parte. (Ordenanza, 2010)

2.1.9.4. Impuesto Municipal del 1.5 por mil sobre los Activos Totales

Sujeto pasivo: El art. 553 revela que son los mismos indicados en el impuesto anterior.

Base imponible: como su nombre lo indica la base de este impuesto son los activos totales, sobre los cuales podrá deducirse las obligaciones de hasta un año plazo y los pasivos contingentes según lo estipula el párrafo 2 del Art 553 del (COOTAD, 2010).

2.1.9.5. Intereses, multas y sanciones

El Art. 21 del (Código Tributario, 2014), indica que: cumplido el plazo para responder por las obligaciones tributarias, estas causarán interés anual equivalente a 1.5 veces la tasa activa referencial para noventa días fijada por el Banco Central del Ecuador, desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción.

Además, en caso de no presentar la declaración o pago en el periodo establecido, se sancionará con una multa del 3% por cada mes o fracción de mes de demora, sobre el impuesto causado. La multa no excederá los USD 1.000,00. Si no se hubiere causado impuesto, la multa por declaración tardía será de USD 30,00 dólares.

Estudiados los impuestos a los que están obligados las sociedades, a continuación, se resume en un gráfico los efectos tributarios posteriores a la escisión, precisamente al término del ejercicio fiscal.

En la **Ilustración 8** Estructura financiera previo-posterior a la escisión) se observa el traspaso en bloque de los activos, pasivos y patrimonio a las nuevas empresas y la composición resultante en la empresa escidente. De este modo,



se observa que posterior a la escisión la empresa C tiene mayor activo total, mayor pasivo corriente y menor patrimonio.

En conclusión, los efectos causados en cada uno de los impuestos se detallan en la siguiente tabla:

Tabla 17 Comportamiento de los impuestos

COMPONENTE	IMPUESTO
↓ Activo	↓ Contribución por mil
↓ Activo ↑ Pasivo corriente	↓ Impuesto 1.5 por mil
↓ Patrimonio	↓ Patentes municipales

Elaboración: autoras

CAPITULO III

CASO PRÁCTICO: DESARROLLO Y ANÁLISIS DEL PROCESO DE ESCISIÓN



3.1. Procedimiento Societario

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A trabajó en el proceso de escisión desde el año 2016 con dos intentos que fueron negados por la Superintendencia de Compañías. Finalmente, en el año 2018 consigue su aprobación luego de haber cumplido con todas las observaciones emitidas por el organismo de control.

A continuación, se detalla el proceso que implica llevar acabo esta figura:

Paso 1. Celebrar la Junta General y aprobar los puntos conforme indica el Art. 348 de la Ley de Compañías.

Paso 2: Elevar a escritura pública la minuta

Paso 3. Emitir la solicitud del proyecto de escisión a la Superintendencia de Compañías, al cual se acompaña la escritura pública (ver Anexo 2) junto con los siguientes documentos habilitantes:

- Nombramiento del representa legal de la compañía. (Ver Anexo 3)
- Acta de la Junta General. (Ver Anexo 4)
- Cuadro de distribución de capital. (Ver Anexo 4)
- Estatutos Sociales de las compañías escindidas. (Ver Anexo 4)
- Balances Generales. (Ver Anexo 4).

Paso 4. *Dar cumplimiento a las observaciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y reingreso del trámite. (Ver pág. 107).*

Paso 5. Aprobación. (ver Anexo 9).

3.2. Presentación y análisis del Estado de Situación Financiera previo a la escisión

CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. BALANCE GENERAL



CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	117,710.20
Caja Bancos	2,836.29
Inversiones Temporales	114,873.91

ACTIVOS FINANCIEROS	527,963.43
Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	15,688.74
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	464,225.98
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	28,049.99
Otras Cuentas por Cobrar	19,998.72

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	19,554.04
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	2,239.24
Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	17,314.80

TOTAL ACTIVO CORRIENTE	665,227.67
-------------------------------	-------------------

ACTIVO NO CORRIENTE

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	1,653,734.40
Terrenos	1,002,548.65
Edificios	652,566.80
Vehículos	14,553.57
-Depreciación Acum Edificio	-4,776.91
-Depreciación Acum Moto	-11,157.71

TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1,653,734.40
----------------------------------	---------------------

TOTAL ACTIVO	2,318,962.07
---------------------	---------------------

PASIVO

PASIVO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4,824.89
Cuentas Y Documentos por Pagar Locales	4,824.89

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	28,489.78
Con la Administración Tributaria	1,649.51
Impuesto a la Renta por Pagar	26,840.27



TOTAL PASIVO CORRIENTE 33,314.67

PASIVO NO CORRIENTE

Cuentas por Pagar Accionistas 217,115.70
Garantías por Arriendos 11,267.50

Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE 228,383.20

TOTAL PASIVO 261,697.87

PATRIMONIO

Capital Social 9,359.00
Reserva Legal 4,679.50
Superávit por Revalorización PPE 1,681,036.49
Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant 360,326.85
Utilidad del Ejercicio 1,862.36

TOTAL PATRIMONIO 2,057,264.20

TOTAL PASIVO + PATRIMONIO 2,318,962.07

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A

A continuación, se procede a verificar la razonabilidad de las cifras del Estado de Situación Financiera previo a la escisión.

ACTIVOS

- En Activos al 1 de marzo se presentan los siguientes saldos:

La compañía mantiene su efectivo y equivalente, con las siguientes entidades financieras. Estos saldos han sido verificados mediante las conciliaciones bancarias de la empresa.

Tabla 18 Saldo de Bancos previo escisión

BANCOS – AL 1 DE MARZO 2018	
Banco Pichincha C.A No. 3484648104235	2.757,68
Banco de Guayaquil S.A cta. No. 5207	78,61



TOTAL	2.836,29
--------------	-----------------

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Estos valores han sido

Tabla 19 Saldo de Inversiones Temporales-previo escisión

INVERSIONES TEMPORALES – AL 1 DE MARZO 2018	
Inversiones Banco del Pichincha C.A.	24.900,00
Inversiones Banco Machala	89.973,91
TOTAL	114.873,91

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Para determinar la razonabilidad de las inversiones temporales, se observa que la empresa posee las siguientes pólizas, las cuales han sido correctamente amortizadas anualmente.

Tabla 20 Pólizas a plazo fijo-previo escisión

Variables	Banco Machala	Banco Pichincha
Monto	\$89.973,91	\$24.900,00
Tasa de Interés	6,65% anual	6,00% anual
Plazo (días)	1097	1098
Fecha de inicio	13/05/15	11/03/15
Fecha de vencimiento	14/05/18	13/03/18

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Tabla 21 Documentos y Cuentas por Cobrar-previo escisión

En Documentos y Cuentas por Cobrar, la empresa recaudó USD 15.688,74, valor que fue corroborado con el mayor general de la cuenta.



Documentos y Ctas por Cobrar Clientes – AL 1 DE MARZO 2018

TOTAL	15.688,74
--------------	------------------

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Tabla 22 Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas- previo escisión

Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas – AL 1 DE MARZO 2018

Préstamo a Curtiembre Renaciente S. A	438.839,94
Préstamo a Curtiembre Renaciente S.A (AMEX)	25.386,94
TOTAL	464.225,98

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Tabla 23 Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas-previo escisión

Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas – AL 1 DE MARZO 2018

Otras CxC F.T.I. DEL ECUADOR S.A.	20.420,64
Préstamo a Ing. F.C.T	7.629,35
TOTAL	28.049,99

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Los préstamos a las relacionadas no generan rendimientos financieros y por lo tanto no se establece fecha de vencimiento. Valores que se han observa en los mayores, y que concuerdan con los estados de cuenta de la compañía.

Tabla 24 Otras Cuentas por Cobrar

Otras Cuentas por Cobrar – AL 1 DE MARZO 2018



Otras Cuentas por Cobrar Inversiones Bancos	19.998,72
Locales	
TOTAL	19.998,72

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Los intereses generados por las pólizas de la Tabla 20 son registrados en esta cuenta al cierre del ejercicio contable, y se verifica su correcto reconocimiento.

Tabla 25 Crédito Tributario-previo escisión

Crédito Tributario – AL 1 DE MARZO 2018	
Crédito Tributario IVA	2.239,24
Crédito Tributario RENTA	17.314,80
TOTAL	19.554,04

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Estos rubros corresponden a las declaraciones realizadas al SRI, para su verificación se recurrió a los respectivos formularios.

Tabla 26 Terrenos

Terrenos– AL 1 DE MARZO 2018	
Terreno Lote L	427.951,47
Terreno Lote 9	530.253,09
Terreno Lote 19	44.344,09
TOTAL	1.002.548,65

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Tabla 27 Edificios

Edificios– AL 1 DE MARZO 2018	
--------------------------------------	--



Edificación Lote L	285.944,66
Edificación Lote 9	341.616,78
Bodega	25.005,36
TOTAL	652.566,80

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Tabla 28 Vehículos

Vehículos – AL 1 DE MARZO 2018	
Moto (año 2014)	14.553,57
TOTAL	14.553,57

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Tabla 29 Depreciación Acumulada

Depreciación Acumulada– AL 1 DE MARZO 2018	
Depreciación Acumulada. Edificios	(4.766,91)
Depreciación Acumulada. Moto	(11.157,71)
TOTAL	(15.934,62)

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Los saldos de propiedad planta y equipo son razonables conforme al avalúo pericial emitido por el Arq. Edgar Ugalde con fecha 15 de junio de 2017, el mismo que fue necesario para la aprobación del proyecto de escisión.

PASIVO

- Con respecto al Pasivo se observan los siguientes saldos:



Tabla 30 Cuentas y Documentos por Pagar Locales

Cuentas y Documentos por Pagar Locales– AL 1 DE MARZO 2018	
Cuentas por Pagar Servicios	4.824,89
TOTAL	4.824,89

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Para determinar la razonabilidad se verificó el registro del mayor con los correspondientes comprobantes de venta, existiendo coherencia en los saldos.

Tabla 31 Otras Obligaciones Corrientes

Otras Obligaciones Corrientes– AL 1 DE MARZO 2018		
Con la Administración Tributaria		1.649,51
10% Honorarios a Profesionales	571,77	
Otras Retenciones Aplicables 2%	124,95	
Otras Retenciones Aplicables 1%	14,84	
1% Serv. Transp. Priv.Pas. o Servicio público o privado de carga	0,04	
Ret. IVA 70%	251,79	
Ret. IVA 100%	686,12	
Impuesto a la Renta por Pagar		26.840,27
TOTAL		28.489,78

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Los saldos de esta cuenta concuerdan con los valores registrados en las declaraciones emitidas por la compañía al SRI.

Tabla 32 Cuentas por Pagar Accionistas



Cuentas por Pagar Accionistas– AL 1 DE MARZO 2018

Cuenta por Pagar Tosiholding S. A	217.115,70
TOTAL	217.115,70

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Este saldo pertenece a una obligación con la relacionada Tosiholding S.A, y para ello, se verificó el respectivo mayor con el estado de cuenta bancaria.

Tabla 33 Garantías por Arriendos

Garantías por Arriendos– AL 1 DE MARZO 2018

Garantía de bodega/ Dep. 3484648104	3547,50
Garantía de KIWY S. A	1950,00
Garantía de bodega/ Dep. 367111502	1773,75
Garantía de Eternit S. A	1960,00
Garantía de Sistel S. A	462,00
Garantía de Quimicalzen Cía. Ltda.	192,05
Garantía de Importadora Martínez S. A	1382,20
TOTAL	11.267,50

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

El saldo de esta cuenta registra las garantías recibidas en años anteriores. Información verificada mediante los mayores, contratos de arrendamiento y estados de cuenta.



PATRIMONIO

- En el Patrimonio se registran los siguientes saldos, los cuales han sido verificados mediante los mayores generales de la compañía.

Tabla 34 *Capital Social-previo escisión*

Capital Social– AL 1 DE MARZO 2018	
Capital suscrito	9.359,00
TOTAL	9.359,00

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Tabla 35 *Reserva Legal-previo escisión*

Reserva Legal– AL 1 DE MARZO 2018	
Reserva Legal asignada limite 50% KS	4.679,50
TOTAL	4.679,50

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Tabla 36 *Superávit por Revalorización-previo escisión*

Superávit por Revalorización– AL 1 DE MARZO 2018	
Saldo Anterior	1.405.063,47
Ajuste por Peritaje Terreno	32.804,79
Ajuste por Peritaje Edificios	243.168,23
TOTAL	1.681.036,49

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Utilidades no Distribuidas de Ejercicios Ant. – AL 1 DE MARZO 2018	
En Junta Universal se resuelve la no distribución	360.326,85



TOTAL	360.326,85
-------	------------

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Utilidad del Ejercicio– AL 1 DE MARZO 2018	
Resultado del ejercicio	1.862,36
TOTAL	1.862,36

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

3.3. Normativa Contable, Tributaria y Societaria

Se menciona la siguiente normativa con el fin de identificar aquellas que han sido aplicadas e inobservas por la compañía Corporación Sietealnueve S.A, al momento de presentar el proyecto de escisión.

3.3.1. Políticas contables y tributarias

3.2.1.1. Estado de Situación Financiera, NIIF para PYMES Sec. 4

Alcance

Esta sección manifiesta la información q debe contener el balance general para la presentación en una fecha determina o al término del periodo fiscal.

Distinción entre partidas corrientes y no corrientes

Activo Corriente

Una entidad clasificará un activo como corriente cuando:

- a) espera realizarlo o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; (NIIF para Pymes, 2015, pág. 31).
- b) mantiene el activo principalmente con fines de negociación; (NIIF para Pymes, 2015, p. 31).



- c) espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes desde la fecha sobre la que se informa; o (NIIF para Pymes, 2015, pág. 31).
- d) el activo sea efectivo o un equivalente al efectivo, salvo que su utilización esté restringida y no pueda ser intercambiado o utilizado para cancelar un pasivo por un periodo mínimo de doce meses siguientes a la fecha de presentación (NIIF para Pymes, 2015, pág. 31).

Una entidad clasificará todos los demás activos como no corrientes. Cuando el ciclo normal de operación no sea claramente identificable, se supondrá que su duración es de doce meses. (NIIF para Pymes, 2015, pág. 31)

Pasivos Corrientes

Una entidad clasificará un pasivo como corriente cuando:

- a) espera liquidarlo en el transcurso del ciclo normal de operación de la entidad; (NIIF para Pymes, 2015, p. 31).
- b) mantiene el pasivo principalmente con fines de negociación; (NIIF para Pymes, 2015, p. 31).
- c) el pasivo debe liquidarse dentro de los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa; o (NIIF para Pymes, 2015, p. 31).
- d) la entidad no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante, al menos, los doce meses siguientes a la fecha sobre la que se informa. (NIIF para Pymes, 2015, p. 31).

Una entidad clasificará todos los demás pasivos como no corrientes. (NIIF para Pymes, 2015, p. 31)

Observaciones:

La empresa tiene establecido como política que: los préstamos entre relacionadas no generan rendimientos financieros y no se definen fecha de



vencimiento, por tal motivo, estas partidas se deben clasificar en el no corriente y no, como ha venido presentado (en el corriente) la empresa en su balance general.

3.2.1.2. Efectivo y Equivalentes al Efectivo, NIIF para PYMES Sec. 7

Equivalentes al efectivo son recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares, se reconocen las partidas de caja, depósitos en bancos y otras instituciones financieras, e inversiones de alta liquidez (igual o menores a tres meses). (Superintendencia de Compañías, 2010, p. 1)

El párrafo 7.2 de la NIIF para PYMES señala que los sobregiros bancarios son generalmente actividades de financiamiento similares a los préstamos; podrán formar parte del efectivo y equivalentes al efectivo cuando sean gestionados por la entidad y cuando la otra parte requiere de su reembolso. (NIIF para Pymes seccion 7, 2015, p. 39)

Observaciones:

En este grupo la compañía registra inversiones temporales de manera inadecuada, en vista de que, los plazos de vencimiento son superior a tres meses.

3.2.1.3. Instrumentos Financieros Básicos, NIIF para PYMES Sec. 11

Definición

La sección 11 cita el siguiente concepto: “Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio de otra” (NIIF para Pymes sección 11, 2015, pág. 59).

Alcance



Una entidad contabilizará lo siguiente como instrumentos financieros conforme establece la sección:

- (a) efectivo;
- (b) un instrumento de deuda (como una cuenta, pagaré o préstamo por cobrar o pagar)
- (c) Un compromiso de recibir un préstamo que:
 - (i) no pueda liquidarse por el importe neto en efectivo; y
 - (ii) cuando se ejecute el compromiso.
- (d) Una inversión en acciones preferentes no convertibles y acciones preferentes u ordinarias sin opción de venta. (NIIF para Pymes sección 11, 2015, pág. 60)

Por otro parte, la sección 11 en el párrafo 11.7 exceptúa para su tratamiento y alcance a las siguientes:

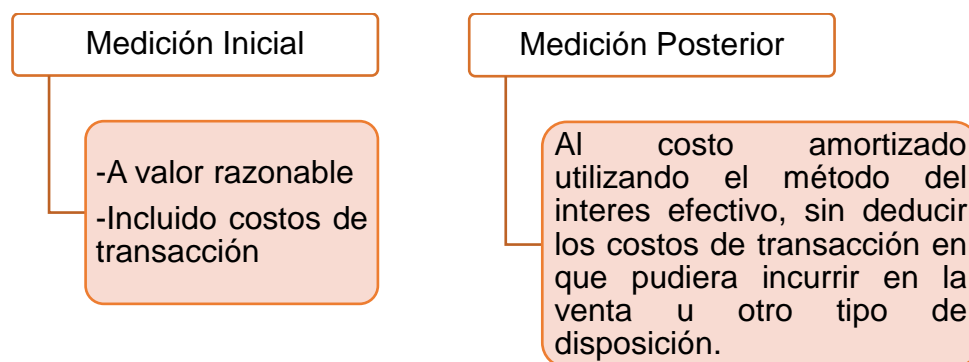
- a) Inversiones en subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos que se contabilicen de acuerdo con la Sección 9 Estados Financieros Consolidados y Separados, la Sección 14 Inversiones en Asociadas o la Sección 15 Inversiones en Negocios Conjuntos. (NIIF para Pymes sección 11, 2015, pág. 60)
- b) Instrumentos financieros que cumplan la definición de patrimonio propio de la entidad, incluyendo el componente de patrimonio de instrumentos financieros compuestos emitidos por la entidad (Sección 22 Pasivos y Patrimonio). (NIIF para Pymes sección 11, 2015, pág. 60)
- c) Arrendamientos, a los que se aplica la Sección 20 Arrendamientos, (NIIF para Pymes sección 11, 2015, pág. 61)
- d) Los derechos y obligaciones de los empleadores derivados de planes de beneficios a los empleados, a los que se aplique la Sección 28

Beneficios a los Empleados. (NIIF para Pymes sección 11, 2015, pág. 61)

- e) Instrumentos financieros, contratos y obligaciones bajo transacciones con pagos basados en acciones a los que se aplica la Sección 26 Pagos basados en Acciones., y (NIIF para Pymes sección 11, 2015, pág. 61)
- f) Los activos que se reembolsan contabilizados de acuerdo con la Sección 21 Provisiones y Contingencias. (NIIF para Pymes sección 11, 2015, pág. 61)

Reconocimiento Inicial y medición posterior

Ilustración 14: *Reconocimiento Inicial y medición posterior de Instrumentos Financieros*



Fuente: NIIF para Pymes

Elaboración: Autoras

Observaciones:

Acorde a la sección 7 y conjuntamente con la sección 11 de la NIIF para PYMES, las inversiones registradas por la compañía corresponden realmente a Instrumentos financieros no corrientes y no dentro del Efectivo y equivalente.

Cabe recalcar que las inversiones se encuentran correctamente amortizadas.

3.2.1.4. Partes Relacionadas



En el balance general de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A se observa derechos y obligaciones entre empresas relacionadas, por tanto, a continuación, se menciona lo pertinente al caso de estudio:

3.2.1.4.1. Art (...) Partes Relacionadas, Ley del Régimen Tributario Interno

En este artículo, se define que para efectos tributarios son partes relacionadas;

- Numeral 2. “Las sociedades filiales, subsidiarias o establecimientos permanentes, entre sí” (pág. 2).
- Numeral 3.- “las partes en las que una misma persona natural o sociedad, participe indistintamente, directa o indirectamente en la dirección, control o capital de tales partes” (pág. 2).

3.2.1.4.2. Información a Revelar sobre Partes Relacionadas, NIIF para PYMES Sec. 33

Alcance: Esta sección indica que una entidad debe incluir información en sus estados financieros sobre la existencia de transacciones y saldos pendientes con partes relacionadas, con el fin de evidenciar la posibilidad de que la situación financiera y el resultado del periodo puedan ser afectados (NIIF para Pymes sección 33, 2015)

Definición: El párrafo 33.2 define que es una parte relacionada.

Observaciones:

En base a la ilustración No. 9 árbol accionario de Empresas Relacionadas, esta norma esta aplicada de forma adecuada porque Tosiholding S.A controla tanto a Corporación Sietealnueve S.A como a Curtiembre Renaciente S.A, puesto que al ser una “holding” es tenedoras de acciones y tiene la finalidad de vincularlas y ejercer un control. De esta manera, estas dos últimas compañías son filiales relacionadas entre sí.



Por otra parte, F.T.I del Ecuador S.A y Frank Tosi C. Ltda. son relacionadas a CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A y entre sí, porque Frank Tosi y Giulio Tosi poseen acciones en las mismas.

Adicionalmente, de la sección 33 de la NIIF para PYMES es aplicable los siguientes literales:

a) una persona, o un familiar cercano a esa persona, está relacionada con una entidad que informa si esa persona:

(i) es un miembro del personal clave de la gerencia de la entidad que informa o de una controladora de la entidad que informa; (pág. 224)

(ii) ejerce control o control conjunto sobre la entidad que informa; o (pág. 224)

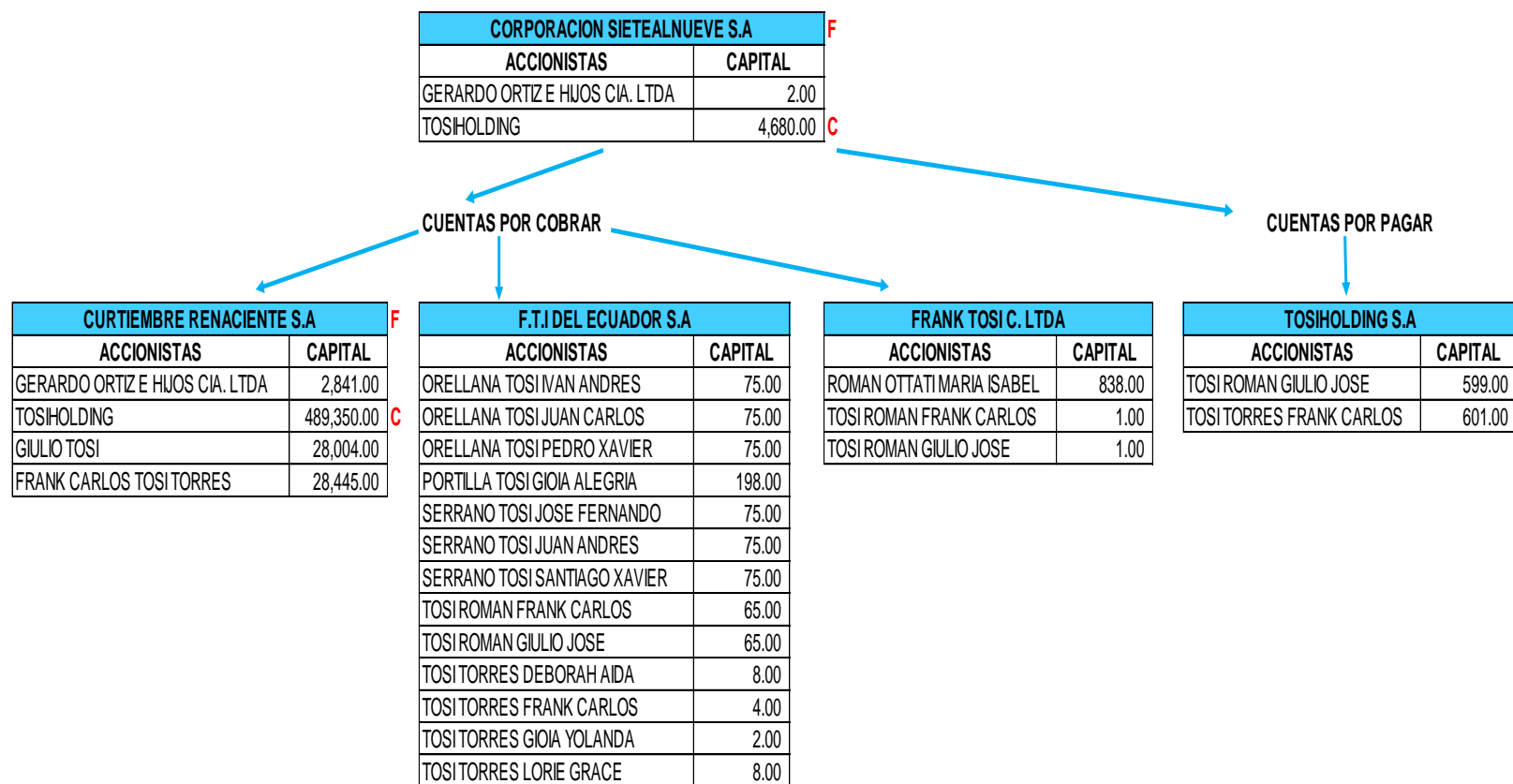
(iii) ejerce influencia significativa sobre la entidad que informa. (pág. 224)

b) una entidad está relacionada con una entidad que informa si (...)

(i) la entidad y la entidad que informa son miembros del mismo grupo (lo cual significa que cada controladora, subsidiaria u otra subsidiaria de la misma controladora, son partes relacionadas entre sí. (pág. 224)



Ilustración 15 *Árbol accionario de Empresas Relacionadas*



Fuente: Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, 2019

Elaboración:

autoras



3.2.1.5. Estados financieros consolidados y separados, NIIF para PYMES

Sec. 9

En vista de que el análisis anterior, señala que Tosiholding S.A es una empresa controladora, es necesario recurrir a la sección 9 para determinar sus obligaciones.

Alcance: Esta sección establece las circunstancias para que una entidad presente estados financieros combinados.

Adicionalmente, señala que, si una controladora por sí misma no tiene obligación pública de rendir cuentas, puede presentar sus estados financieros separados. (NIIF para Pymes, 2015)

Entiéndase conforme a la sección 1, que una entidad tiene la obligación pública de rendir cuentas cuando sus instrumentos de deuda o de patrimonio se negocian en un mercado público (ej. Bolsa de valores) y cuando una de sus principales actividades sea mantener activos en calidad de fiduciaria. (NIIF para Pymes, 2015)

Incluso menciona que las pequeñas y medianas entidades no tiene la obligación publica de rendir cuentas, ya que estas publican los estados financieros con propósito de información general para usuarios externos. (NIIF para Pymes, 2015)

Requerimientos:

El párrafo 9.2 menciona que, una entidad controladora debe presentar sus estados financieros consolidados, que incluya las inversiones en todas las subsidiarias. A la vez establece las siguientes condiciones para su excepción:

- a) La controladora es ella mismo una subsidiaria.
- b) Su controladora presenta estados financieros con propósito de información general. (NIIF para Pymes, 2015)



Observaciones:

Al respecto, se puede mencionar que Tosiholding S.A podría presentar estados financieros consolidados; sin embargo, tampoco es necesaria su elaboración, en vista de que no tiene obligación pública de rendir cuentas.

3.2.1.6. Propiedades, Planta y Equipo, NIIF para PYMES Sec. 17

Alcance: El párrafo 17.2 de NIIF para PYMES establece que las propiedades, planta y equipo son activos tangibles que:

- a) Se mantienen para ser usados en la producción de bienes o prestación de servicios, para ser arrendados a terceros o fines administrativos.
- b) Se esperan usar durante más de un periodo.

Reconocimiento: Conforme el párrafo 17.4 de NIIF para PYMES, se reconocerá el costo de un elemento de propiedades, planta y equipo como un activo cuando:

- a) Sea probable que la entidad obtenga beneficios económicos futuros. (NIIF para Pymes, 2015, pág.102).
- b) El costo del elemento puede ser medido con fiabilidad (NIIF para Pymes, 2015, pág.102).

Medición en el momento del reconocimiento:

Tal como indica el párrafo 17.9 de NIIF para PYMES, en el momento del reconocimiento inicial se medirá un elemento de PPyE por su costo, que es el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago es a crédito, el costo es el valor presente de todos los pagos futuros.

Medición posterior al reconocimiento inicial. – El párrafo 17.15 de NIIF para PYMES establece dos modelos para la medición, tales como:



- **Modelo de costo.** – Involucra que se efectuó el registro sobre su costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro del valor acumulado. (NIIF para Pymes sección 17, 2015)
- **Modelo de revaluación.** – Implica que los elementos propiedad, planta y equipo se registren al valor razonable, siempre que se puedan medir con fiabilidad, cuya contabilización se lo hará sobre el valor revaluado, menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor acumulado que haya sufrido. (NIIF para Pymes sección 17, 2015)

Adicionalmente, el valor razonable deberá ser realizado mediante un peritaje efectuado por profesionales calificados.

Observaciones:

Esta normativa fue aplicada por la compañía previo a la escisión ya que fue un requisito indispensable para la aprobación del proyecto por parte de la Superintendencia de Compañías.

3.2.1.7. Combinaciones de Negocios y Plusvalía, NIIF para PYMES Sec. 19

Al respecto la norma establece en el párrafo 19.3 que una combinación de negocios es la unión de entidades o negocios separados en una única entidad que informa. El resultado de una combinación de negocios, es que la adquiriente, obtiene el control de uno o más negocios distintos, la adquirida. (NIIF para Pymes sección 19, 2015, pág.116)

Adicionalmente, menciona las siguientes excepciones de una combinación de negocios:

- a) Combinación de negocios bajo control común, es decir que, los negocios que se combinan están controlados por una misma parte o partes, tanto antes como después del proceso, y ese control no es transitorio. (NIIF para Pymes sección 19, 2015, pág.116)



- b) La formación de un negocio conjunto. (NIIF para Pymes sección 19, 2015, pág.116)
- c) La adquisición de un grupo de activos que no constituye un negocio. (NIIF para Pymes sección 19, 2015, pág.116)

Razones para la no aplicación

La norma es clara al señalar que la combinación es la unión de sociedades, motivo por el cual no procede con el caso contrario “escisión”.

3.2.1.8. Precios de Transferencia, Ley de Régimen Tributario Interno

La Ley de Régimen Tributario Interno (2015) establece que; los precios de transferencia están orientado a regular las operaciones o transacciones con partes relacionadas, a fin de que las contraprestaciones que se realizan entre ellas sean iguales a las que se realizan entre partes independientes, así mismo, los contribuyentes están obligados a determinar sus ingresos, costos y gastos deducibles y para efectos de control deberán presentar a la Administración Tributaria los siguientes documentos:

Documentos	Monto de Operaciones con Partes Relacionadas
<i>Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas</i>	Monto acumulado superior a: USD 3.000.000,00
<i>Informe Integral de Precios de Transferencia</i>	Monto acumulado superior a: USD 6.000.000,00

Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas

El anexo se debe realizar y presentar dos meses después de la declaración del Impuesto a la Renta, ser cargado en la plataforma virtual del SRI según el noveno dígito del RUC. (Ley Reformatoria para la equidad tributaria, 2017)



Informe Integral de Precios de Transferencia

El Informe se lo debe presentar en la secretaría del SRI en medio magnético (CD no regrabable), este debe contener un resumen ejecutivo, análisis funcional, de mercado, económico y conclusiones, además un índice, anillado, foliado y firmado por el representante legal. (SRI, 2013)

La Administración Tributaria sancionará con una multa no mayor a USD 333,00 por presentar fuera de las fechas establecidas, y una multa de hasta US\$15.000, por no presentar los documentos, o en el caso de que la información presentada contenga errores o diferencias. (SRI, 2013)

Razones para la no aplicación

Si bien Corporación Sietealnueve S.A tiene transacciones entre partes relacionadas, estas no superan el monto requerido por el Servicio de Rentas Internas para la presentación del anexo e informe.

3.2.2. Normativa societaria

El éxito de un proceso societario está en cumplir las normas que emiten los organismos de control, siendo así, a continuación, se detalla la normativa societaria que impidió que por dos ocasiones se negara la aprobación del proceso de escisión.

3.2.2.1. Normativa Societaria Inobservada

La Unidad de Control e Intervención Jurídica de la Superintendencia de Compañías realizó un análisis minucioso de la documentación entregada por CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A., y mediante Resolución No. SCVS-IRC-17-183 (Ver Anexo 6) resuelve negar, por primera vez, la aprobación de Escisión y Disminución de Capital por las siguientes razones:



Hecho	Incumplimiento de la Normativa
1. Omisión de la convocatoria al comisario	<p>Ley de Compañías, Art. 247.- Las resoluciones de la junta general serán nulas.</p> <p>6) Cuando se hubiere omitido la convocatoria a los comisarios.</p> <p>Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas, Art. 9.- Forma de convocar a los comisarios.</p> <p>Los comisarios serán convocados especial e individualmente en el mismo aviso en el que se haga el llamamiento a junta general a los socios o accionistas de la compañía (...).</p>
2. Los valores de los bienes a ser adjudicados se encuentran por debajo de los valores catastrales.	<p>Ley de Compañías, Art. 348.- La junta general que acordare la escisión deberá aprobar:</p> <p>1. La división del patrimonio de la compañía entre ésta y la nueva o nuevas sociedades que se crearen, y la adjudicación de los correspondientes activos, para cuyo efecto podrán adjudicarse los mismos a valor presente o de mercado, y cualquier exceso en activos sobre el valor del patrimonio adjudicado, podrá compensarse con la asunción de pasivos de la sociedad escindida.</p>
3. El certificado de Avalúos y Áreas de Predios Urbanos y Rústicos no concuerda con la contabilidad.	<p>Revisados los libros contables y comparados con el certificado de Avalúos y Áreas de Predios Urbanos y Rústicos, el número de lotes que posee no coincide.</p>



UNIVERSIDAD DE CUENCA

4. El acta de la junta no concuerda con el expediente.	Comparece y suscribe el acta, una persona diferente a la delegada para la representación de las acciones de Tosiholding S.A.
--	--

En un segundo intento para la aprobación de la escisión, la Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. SCVS-IRC-2017-00024905, (Ver Anexo 7) nuevamente resuelve negar, por las razones que a continuación se detallan.

Hecho	Incumplimiento de la Normativa
1. En el Cuadro de integración de la disminución de capital se hace constar a una persona natural, cuando la accionista es una persona jurídica.	Ley de Compañías Art. 150.- La escritura de fundación contendrá la declaración juramentada de los comparecientes sobre lo siguiente: 6. La indicación de lo que cada socio suscribe y pagará en dinero o en otros bienes; el valor atribuido a éstos y la parte de capital no pagado y la declaración juramentada, que deberán hacer los accionistas fundadores, sobre la correcta integración y pago del capital social, conforme lo indica el segundo inciso del artículo 147 de la Ley de Compañías. Art. 33.- El establecimiento de sucursales, el aumento o disminución de capital (...), así como todos los convenios y resoluciones que alteren las cláusulas que deban registrarse y publicarse, que reduzcan la duración de la compañía, o excluyan a alguno de sus miembros, se sujetarán a las solemnidades



	establecidas por la Ley para la fundación de la compañía según su especie.
2. Los balances finales no están cerrados al día anterior al del otorgamiento de la escritura.	<p>Ley de Compañías</p> <p>Art. 332.- La transformación se hará constar en escritura pública (...). Además, se agregará a la escritura el acuerdo de transformación, la lista de los accionistas o socios que hayan hecho uso del derecho de separarse de la compañía por no conformarse con la transformación, y el balance final cerrado el día anterior a del otorgamiento de la escritura, elaborado como si se tratase de un balance para la liquidación de la compañía.</p> <p>Art. 343.- Cuando una compañía se fusione o absorba a otra u otras, la escritura contendrá, además del balance final de las compañías fusionadas o absorbidas, las modificaciones estatutarias resultantes del aumento de capital de la compañía absorbente y el número de acciones que hayan de ser entregadas a cada uno de los nuevos accionistas.</p> <p>Art. 344.- En aquello que no estuviere expresamente regulado en esta sección se estará a lo dispuesto para los casos de transformación.</p>
3. El artículo cuarto del estatuto social mal redactado.	Incorrecto la reforma de capital de la compañía.



<p>4. No se incorpora en la escritura pública los estatutos que los accionistas aprobaron.</p>	<p>Ley de Compañías</p> <p>Art. 246.- El acta de las deliberaciones y acuerdos de las juntas generales llevará las firmas del presidente y del secretario de la junta. De cada junta se formará un expediente con la copia del acta y de los demás documentos que justifiquen que las convocatorias se hicieron en la forma prevista en la Ley y en los estatutos. Se incorporarán también a dicho expediente los demás documentos que hayan sido conocidos por la junta.</p> <p>Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías.</p> <p>Art. 35.- Contenido del expediente.</p> <p>f) Los demás documentos que hubieren sido conocidos por la junta.</p>
<p>5. El acta de la Junta General no cumple con los siguientes requisitos establecidos en el artículo 33. .</p>	<p>Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas de Compañías.</p> <p>Art. 33.- Contenido del acta de junta general. -</p> <p>d)- <i>La transcripción del orden del día, el señalamiento de la forma en que se realizó la convocatoria y la constancia de que los comisarios fueron convocados, cuando corresponda. Si se tratare de junta reunida de conformidad con el Art. 238 de la Ley de Compañías, el orden del día acordado.</i></p> <p>e). - <i>Indicación del quórum con el que se instaló la junta.</i></p> <p>g). - <i>La proclamación de los resultados, con la</i></p>



	<p><i>constancia establecida en el artículo 26 de este reglamento.</i></p> <p><i>i). - Las firmas del presidente y secretario de la junta.</i></p>
<p>6. El expediente de la Junta General Extraordinaria incompleta en los siguientes puntos:</p>	<p>Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas de Compañías</p> <p>Art. 35.- Contenido del expediente:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) En las compañías anónimas, en comandita por acciones y de economía mixta, la hoja del periódico en que conste la publicación de la convocatoria y, cuando fuere del caso, el documento que pruebe que la convocatoria además se hizo en la forma que hubiere previsto el estatuto y la notificación dispuesta en el artículo 2 de este reglamento. <p>Art.2. (...) En la notificación se indicará con claridad la fecha, hora, lugar donde se realizará la junta, además de señalar en forma clara, específica y precisa del o los asuntos que serán tratados en la junta. Esta información se considerará cumplida si al respectivo correo se adjunta el aviso de la convocatoria efectuada en la prensa, o de la notificación personal realizada, si ese fuere el caso, indicando el nombre del periódico y su fecha de</p>



	<p>publicación.</p> <p>El administrador autorizado deberá notificar inexcusablemente a los socios o accionistas y comisarios que hubieren registrado su dirección electrónica.</p> <p>Art. 239.- Antes de declararse instalada la junta general de accionistas el secretario formará la lista de asistentes.</p> <p>Art. 35 literal c) La lista de los asistentes con la determinación de las participaciones o acciones que represente (...).</p>
7. Instrumento privado de representación.	<p>Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas de Compañías</p> <p>Art. 23.- Contenido del instrumento privado de representación. - El instrumento privado por el cual el socio o accionista encargue a otra persona que lo represente en junta general se dirigirá a quien se indique en el estatuto y, en silencio de éste, al Gerente y, a falta de éste, al representante legal de la compañía. (...)</p>

3.4. Proyectos de Escisión

Una vez explicado los requisitos y la normativa necesaria para la presentación y aprobación de un proyecto de escisión, a continuación, se detallan los



proyectos desarrollados por Corporación Sietealnueve S.A, y finalmente un proyecto alternativo.

3.4.1 Proyectos de escisión propuestos por los accionistas.

Como se mencionó anteriormente Corporación Sietealnueve S.A presentó en dos ocasiones, proyectos de escisión, los cuales fueron inspeccionados por la Superintendencia de Compañías resolviendo su negación.

- En el primer intento de aprobación, se resuelve la negación debido a las observaciones según Resolución No. SCVS-IRC-17-183 (Ver Anexo 6).
- En el segundo intento, igualmente rechazan su aprobación mediante Resolución No. SCVS-IRC-2017-00024905. (Ver Anexo 7)

3.4.2 Proyecto de escisión aprobado con las correcciones de la Superintendencia de Compañías

Este proyecto contempla las correcciones emitidas por la Superintendencia de Compañías y el cual fue aprobado con Resolución No. SCVS-IRC-2018-00038856 (Ver Anexo 9)

3.4.3 Proyecto de escisión alternativo

Este proyecto se desarrolla con el fin de identificar la variación en el caso de que la compañía hubiese optado por el traspaso de bienes inmuebles acorde a los valores catastrales emitido por el municipio.

Adicionalmente, se pretende identificar las variaciones existentes por aspectos inobservados, tales como:

- Incorrecto registro de las inversiones de la compañía en el activo corriente, puesto que, por su plazo de duración no corresponden a inversiones temporales.
- Incorrecto registro de los Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionadas.



3.5. Efectos Contables

3.5.1. Proyecto aprobado con correcciones de la Superintendencia de Compañías.

Este proyecto de escisión contempla la aplicación de las correcciones emitidas por la Superintendencia de Compañías mediante RESOLUCIÓN No. SCVS-IRC-17-183, así pues, en el **aspecto contable**, el 9 de febrero, se registra el ajuste por los valores de los bienes que se adjudicaron, esto es dos lotes de terreno más una edificación, a valor razonable según informe de avalúo de Bienes Inmuebles de Terrenos y Edificios, a cargo del Arq. Edgar Ugalde, perito contratado por la compañía.

Tabla 37 Revaluó de terrenos bajo peritaje.

DETALLE		COSTO HISTÓRICO	AVALUÓ PERICIAL	AJUSTE
TERRENO	LOTE 19	38,568.23	44,344.09	5,775.86
TERRENO	LOTE L	415,881.48	427,951.47	12,069.99
TERRENO	LOTE 9	515,294.15	530,253.09	14,958.94
TOTAL		969,743.86	1,002,548.65	32,804.79

Fuente: Avalúo de Bienes Inmuebles, Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

De la tabla anterior se observa que el informe indica un valor de mercado de USD 1,002,548.65, por tanto, el ajuste por revaluación es por USD 32,804.79 y su contabilización:

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Terrenos – Lote 19	5,775.86	
Terrenos – Lote L	12,069.99	



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Terrenos – Lote 9	14,958.94	
Superávit por revaluación		32,804.79
//Registrar a valor de mercado los terrenos		

Tabla 38 Saldo previo a la revaluación de bienes inmuebles

ACTIVO		COSTO HISTORICO	VIDA ÚTIL	% De	DEPREC ACUM A ENERO 2018
EDIFICIO	LOTE L	262,741.11	30	3.33%	44,520.02
EDIFICIO	LOTE 9	200,073.46	30	3.33%	33,901.34
EDIFICIO	BODEGA 500M2	25,005.36	30	3.33%	3,400.10
TOTAL		487,819.93			81,821.46

Fuente: Avalúo de Bienes Inmuebles, Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Tabla 39 Revaluó de edificios bajo peritaje

DETALLE		COSTO HISTÓRICO	DEPREC ACUM A enero 2018	AVALUÓ PERICIAL	VR. LIBROS	AJUSTE
EDIF	LOTE L	262,741.11	44,520.02	285,944.66	218,221.09	67,723.57
EDIF	LOTE 9	200,073.46	33,901.34	341,616.78	166,172.12	175,444.66
TOTAL		462,814.57	78,421.36	627,561.44	384,393.21	243,168.23

Fuente: Avalúo de Bienes Inmuebles, Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Inicialmente la vida útil de los edificios era de 40 años, que corresponde a 3.33% de depreciación anual, y a enero de 2018 la depreciación acumulada de los edificios suma \$ 78,421.36.

Adicionalmente, se observa en el mayor de cuenta que la compañía tiene registrado un valor por depreciación acumulada de edificios por USD 78,421.59,



UNIVERSIDAD DE CUENCA

por lo que genera una variación de USD 0.23 que se registran en otros ingresos para netear su valor.

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 2 _		
Depreciación acumulada de edificios	78,421.59	
Edificios		78,421.36
Otros Ingresos		0.23
//Registrar cierre del valor depreciado de edificios.		

De la tabla anterior se observa que el informe pericial indica un valor de mercado de USD 627,561.44, por tanto, su revaluación es por USD 243,168.23.

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Edificios – Lote 9	175,444.66	
Edificios – Lote L	67,723.57	
Superávit por revaluación		243,168.23
//Registrar a valor de mercado los edificios		

Efectuado el revaluó, el nuevo saldo de edificios y depreciación acumulada al 28 de febrero de 2018 corresponde al siguiente detalle:

Tabla 40 *Saldo posterior a la revaluación de bienes inmuebles en base al peritaje*

ACTIVO	COSTO DEL	VIDA	% Dep	DEPREC
--------	-----------	------	-------	--------



UNIVERSIDAD DE CUENCA

		ACTIVO	ÚTIL		ACUM A feb 2018
EDIFICIO	LOTE L	285,944.66	40	2.5%	595.72
EDIFICIO	LOTE 9	341,616.78	40	2.5%	711.70
EDIFICIO	BODEGA 500M2	25,005.36	30	3.33%	3,469.49
TOTAL		652,566.80			4,776.91

Fuente: Avalúo de Bienes Inmuebles, Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

Acorde al avalúo pericial, el costo de los lotes L y 9 suman USD 627,561.44, su vida útil incremento 10 años y por consiguiente su porcentaje de depreciación corresponde a 2.5% anual.

Por otro lado, no varía el costo y la vida útil de la bodega, en vista de que no fue objeto de revaluación.

Una vez efectuada las revalorizaciones, el balance general de Corporación Sietealnueve S.A previo a la escisión queda estructurado de la siguiente manera:

3.5.1.1. Balance General previo a la escisión, CORPORACION SIETEALNUEVE al 1 de marzo de 2018

CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. BALANCE GENERAL CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	117,710.20
Caja Bancos	2,836.29
Inversiones Temporales	114,873.91

ACTIVOS FINANCIEROS	527,963.43
Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	15,688.74
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	464,225.98
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	28,049.99
Otras Cuentas por Cobrar	19,998.72



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	19,554.04
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	2,239.24
Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	17,314.80
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	665,227.67
ACTIVO NO CORRIENTE	
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	1,653,734.40
Terrenos	1,002,548.65
Edificios	652,566.80
Vehículos	14,553.57
-Depreciación Acum Edificio	-4,776.91
-Depreciación Acum Moto	-11,157.71
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1,653,734.40
TOTAL ACTIVO	2,318,962.07
<u>PASIVO</u>	
PASIVO CORRIENTE	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4,824.89
Cuentas Y Documentos por Pagar Locales	4,824.89
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	28,489.78
Con la Administración Tributaria	1,649.51
Impuesto a la Renta por Pagar	26,840.27
TOTAL PASIVO CORRIENTE	33,314.67
PASIVO NO CORRIENTE	
Cuentas por Pagar Accionistas	217,115.70
Garantías por Arriendos	11,267.50
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	228,383.20
TOTAL PASIVO	261,697.87
<u>PATRIMONIO</u>	
Capital Social	9,359.00
Reserva Legal	4,679.50



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Superávit por Revalorización PPE	1,681,036.49
Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	360,326.85
Utilidad del Ejercicio	1,862.36
TOTAL PATRIMONIO	2,057,264.20
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2,318,962.07

3.5.1.2. Asientos contables desarrollados por la escisión

Asientos de cierre de la escisión: para el traspaso en bloque de los activos, pasivos y patrimonio se requiere del cierre de las cuentas contables, es decir el reverso del saldo de las cuentas, esto es aquellas con saldo deudor se registrarán en el crédito y viceversa, de la siguiente manera:

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Depreciación Acum. Edificios	595,72	
Garantías por Arriendos	5.497,50	
Capital Suscrito	2.338,00	
Superávit por revaluación de PPE-Terreno Lote 19	5.775,86	
Superávit por revaluación de PPE-Terreno Lote L	12.069,99	
Superávit por revaluación de PPE-Edificio Lote L	67.723,57	
Superávit por revaluación de PPE-Terreno Lote 19 (2012)	38.568,23	
Superávit por revaluación de PPE-Terreno Lote L (2012)	415.881,48	
Superávit por revaluación de PPE-Edificio	262.741,11	



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Lote L (2012)		
Curtiembre Renaciente S.A.		31.934,88
Otras CxC F.T.I. DEL ECUADOR S.A.		21.016,36
Terrenos -Lote L		427.951,47
Terrenos -Lote 19		44.344,09
Edificios - Lote L		285.944,66
//Registrar acto jurídico de la escisión. (Traspaso a Logide S.A)		

El primer asiento de cierre corresponde a las cuentas de activos, pasivos y patrimonio que se trasladan a Logide S.A.

Además, se observa el reverso del superávit por revaluación de los bienes inmuebles efectuados en el año 2012 correspondiente a la suma de USD 717.190,82; y respecto al año 2018 el reverso por la suma de USD. 85.569,42.

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 2 _		
Cuentas por Pagar Tosiholding S.A.	217.115,70	
Capital Suscrito	2.339,00	
Utilidades no Distribuida de Ejercicios Anteriores	360.326,85	
Inversiones Banco Machala		89.973,91
Inversiones Banco del Pichincha C.A.		24.900,00
Clientes Arriendos		5.584,19
Curtiembre Renaciente S.A.		432.291,10
Otros Relacionados FCT		7.033,63
Otras CXC Inversiones Bancos Locales		19.998,72
//Registrar acto jurídico de la escisión. (Traspaso a Zulu S.A)		



UNIVERSIDAD DE CUENCA

El segundo asiento de cierre pertenece a las cuentas que se trasladan a la compañía Inversiones Zulu S.A.

Seguidamente, se muestra el asiento que realiza la empresa Curtiembre Renaciente S.A para registrar el traspaso de las deudas a las compañías nacientes, debido a que, producto de la escisión ahora tiene obligaciones de pago con Logide S.A y Zulu S.A

CURTIEMBRE RENACIENTE S.A		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
CxP Corporación Siete al Nueve S. A	31.934,88	
CxP Corporación Siete al Nueve S. A	432.291,10	
CxP LOGIDE S. A		31.934,88
CxP INVERSIONES ZULU S. A		432.291,10
//Registro acto jurídico de la escisión.		

Asiento de reclasificación:

Este asiento corresponde a la regularización de Cuentas por Cobrar Clientes Relacionados, ya que la subcuenta Curtiembre Renaciente (AMEX) se utilizó únicamente con el propósito de poder diferenciar el crédito efectuado mediante la tarjeta American Express del Banco de Guayaquil.

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Curtiembre Renaciente S.A.	25.386,94	
Curtiembre Renaciente S.A.		25.386,94



UNIVERSIDAD DE CUENCA

(AMEX)		
//Reclasificación de cuentas por escisión.		

Seguidamente se presenta los asientos efectuados por la empresa relacionada Curtiembre Renaciente S.A con el fin de regularizar la cuenta por pagar a SIETEALNUEVE S.A ya que inicialmente se efectuó el registro a la cuenta por pagar Banco Guayaquil.

CURTIEMBRE RENACIENTE S.A		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Banco de Guayaquil (TC AMEX 7)	25.386,94	
Corporación Sietealnueve S.A (AMEX)		25.386,94
//Regularización de cuentas por escisión.		

Al igual que Corporación Sietealnueve S.A, Curtiembre S.A reclasifica la cuenta para diferenciar el crédito con la tarjeta:

CURTIEMBRE RENACIENTE S.A		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 2 _		
Corporación Sietealnueve S.A (AMEX)	25.386,94	
Corporación Siete al Nueve S. A		25.386,94
//Reclasificación de cuentas por escisión.		

Asientos de regularización de cuentas

Las decisiones de los accionistas respecto al traspaso de activos, pasivos y patrimonio en la junta general universal de Corporación Sietealnueve S.A.



celebrada el 28-febrero-2018, son tomadas en base al saldo de la cuenta y no respecto a las de las subcuentas, por lo tanto, se requiere de los siguientes asientos:

- **Regularización de “Otras cuentas por cobrar relacionadas**

El primer asiento de regularización corresponde a “Otras cuentas por cobrar relacionadas”, debido a que se traspasa a Logide S.A un valor de USD 21,016.36 y a Inversiones Zulu S.A USD 7,033.63; sin embargo, por el saldo de las subcuentas se genera una diferencia de USD 595.72.

Tabla 41 *Variación de los Saldos de Cuentas por Cobrar*

Subcuenta	Saldo	Traspaso	Diferencia
Otras CxC F.T.I. DEL ECUADOR S.A.	20,420.64	21,016.36	-595,72
Otros Relacionados FCT	7,629.35	7,033.63	595,72

Elaboración: Autoras

De tal manera que se ocasiona una compensación de cuentas, ya que el saldo de la cuenta por cobrar a otros relacionados FCT por 595,72 es traspasada a otras cuentas por cobrar F.T.I, de la siguiente manera:

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Otras CxC F.T.I. DEL ECUADOR S.A.	595,72	
Otros Relacionados FCT		595,72
//Regularización de cuentas por escisión.		

El siguiente asiento es el registro de regularización efectuado por la empresa relacionada F.T.I DEL ECUADOR S.A para compensar la deuda generada.



F.T.I DEL ECUADOR S.A		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Gastos no Deducibles	595.72	
Otras CxP Corporación Siete al Nueve		595.72
//Regularización de cuentas por escisión.		

El segundo asiento efectuado por F.T.I DEL ECUADOR S.A es el registro del acto jurídico de escisión, mediante el cual CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A le transfiere a Logide S.A la deuda de F.T.I.

F.T.I DEL ECUADOR S.A		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 2 _		
Otras CxP CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S. A	595.72	
CxP LOGIDE S. A		595.72
//Acto jurídico de escisión.		

- **Regularización de “Otras Cuentas por Cobrar Inversiones Bancos Locales”**

El siguiente asiento surge por la decisión de traspasar a Zulu S.A, el valor de 19,998.72 de Otras Cuentas por Cobrar; la misma que contemplaba “Otras Cuentas por Cobrar Inversiones Bancos Locales” y “Otros Anticipos” por 19,798.72 y 200.00 respectivamente. La primera corresponde a los intereses por cobrar de los depósitos a plazo fijo y la segunda a los anticipos entregados a los proveedores por los bienes o servicios adquiridos.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Debido a la no consideración de las subcuentas, se procede a regularizar la diferencia ocasionada por USD 200. De la siguiente manera:

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 2 _		
Otras Cuentas por Cobrar Inversiones Bancos Locales	200,00	
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA		200,00
//Regularización de cuentas por escisión.		

El asiento anterior señala que la empresa genera cuentas por cobrar por concepto intereses de inversiones; pero estos intereses son inexistentes ya que los mismos se encuentran a enero de 2018 totalmente devengados. (Ver Anexo 10)

Asientos de apertura por escisión: estos asientos son indispensables para dejar registrado el traspaso en bloque de los activos, pasivos y patrimonio y a la vez es útil para la presentación del balance consolidado.

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Inversiones Banco Machala	89,973.91	
Otras Cuentas por Cobrar Inversiones Bancos Locales	15,627.97	
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA		105,601.88
// Registro de escisión SIETEALNUEVE a Zulu		

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER



UNIVERSIDAD DE CUENCA

_ 2 _		
Inversiones Banco del Pichincha C.A.	24,900.00	
Otras Cuentas por Cobrar Inversiones Bancos Locales	4,170.75	
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA		29,070.75
// Registro de escisión SIETEALNUEVE a Zulu		

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 3 _		
Cientes Arriendos	5,584.19	
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA		5,584.19
// Registro de escisión SIETEALNUEVE a Zulu		

INMOBILIARIA LOGIDE S.A		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas Curtiembre Renaciente S.A.	31.934,88	
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas FTI S.A.	21.016,36	
Terrenos Lote L	427.951,47	
Edificios Lote L	285.944,66	
-Depreciación Acum Edificio		595,72
Terrenos Lote 19	44.344,09	
Garantías en Arriendos		5.497,50



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Capital Suscrito		2.338,00
Superávit por Revalorización		802.760,24
// Registro inicial de Logide S. A		

INVERSIONES ZULU S.A		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Inversiones Temporales Banco Pichincha	24.900,00	
Inversiones Temporales Banco Machala	89.973,91	
Documentos y Ctas por Cobrar Clientes arriendos	5.584,19	
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas Curtiembre Renaciente S.A.	432.291,10	
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas FCT	7.033,63	
Otras Cuentas por Cobrar (INVERSIONES)	19.998,72	
Cuentas por Pagar Accionistas		217.115,70
Capital Suscrito		2.339,00
Utilidades no distribuidas de Ejercicios Anteriores		360.326,85
// Registro inicial de Zulu S. A		



UNIVERSIDAD DE CUENCA

3.5.1.3. Balances Consolidados-Proyecto de escisión aprobado por la Superintendencia de Compañías al 1 marzo de 2018

Tabla 42 Consolidación de Balances aprobados al 1 de marzo 2018

CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. BALANCE GENERAL CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018 ANTES DE LA ESCISION		INMOBILIARIA LOGIDE S.A. BALANCE GENERAL CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018 NACIENTE DE LA ESCISION		INVERSIONES ZULU S.A. BALANCE GENERAL CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018 NACIENTE DE LA ESCISION		CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. BALANCE GENERAL CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018 DESPUES DE LA ESCISION	
ACTIVO		ACTIVO		ACTIVO		ACTIVO	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	
Caja Bancos	117.710,20	Caja Bancos	-	Caja Bancos	114.873,91	Caja Bancos	2.836,29
Inversiones Temporales	2.836,29	Inversiones Temporales	-	Inversiones Temporales	-	Inversiones Temporales	2.836,29
	114.873,91		-		114.873,91		-
ACTIVOS FINANCIEROS		ACTIVOS FINANCIEROS		ACTIVOS FINANCIEROS		ACTIVOS FINANCIEROS	
Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	527.963,43	Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	52.951,24	Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	464.907,64	Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	10.104,55
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	15.688,74	Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	-	Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	5.584,19	Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	-
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	464.225,98	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	31.934,88	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	432.291,10	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	-
Otras Cuentas por Cobrar	28.049,99	Otras Cuentas por Cobrar	21.016,36	Otras Cuentas por Cobrar	7.033,63	Otras Cuentas por Cobrar	-
	19.998,72		-		19.998,72		-
ACTIVO IMPUESTOS CORRIENTES		ACTIVO IMPUESTOS CORRIENTES		ACTIVO IMPUESTOS CORRIENTES		ACTIVO IMPUESTOS CORRIENTES	
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	19.554,04	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	-	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	-	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	19.554,04
Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	2.239,24	Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	-	Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	-	Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	2.239,24
	17.314,80		-		-		17.314,80
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		TOTAL ACTIVO CORRIENTE		TOTAL ACTIVO CORRIENTE		TOTAL ACTIVO CORRIENTE	
	665.227,67		52.951,24		579.781,55		32.494,88
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO		PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	
Terrenos	1.653.734,40	Terrenos	757.644,50	Terrenos	-	Terrenos	896.089,90
Edificios	1.002.548,65	Edificios	472.295,56	Edificios	-	Edificios	530.253,09
Vehiculos	652.566,80	Vehiculos	285.944,66	Vehiculos	-	Vehiculos	366.622,14
-Depreciación Acum Edificio	14.553,57	-Depreciación Acum Edificio	-	-Depreciación Acum Edificio	-	-Depreciación Acum Edificio	14.553,57
-Depreciación Acum Moto	-4.776,91	-Depreciación Acum Moto	-595,72	-Depreciación Acum Moto	-	-Depreciación Acum Moto	-4.181,19
	-11.157,71		-		-		-11.157,71
TOTAL ACTIVO		TOTAL ACTIVO		TOTAL ACTIVO		TOTAL ACTIVO	
	2.318.962,07		810.595,74		579.781,55		928.584,78
PASIVO		PASIVO		PASIVO		PASIVO	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
Cuentas y Documentos por Pagar Locales	4.824,89	Cuentas y Documentos por Pagar Locales	-	Cuentas y Documentos por Pagar Locales	-	Cuentas y Documentos por Pagar Locales	4.824,89
	4.824,89		-		-		4.824,89
OBLIGACIONES CORRIENTES		OBLIGACIONES CORRIENTES		OBLIGACIONES CORRIENTES		OBLIGACIONES CORRIENTES	
Con la Administración Tributaria	28.489,78	Con la Administración Tributaria	-	Con la Administración Tributaria	-	Con la Administración Tributaria	28.489,78
Impuesto a la Renta por Pagar	1.649,51	Impuesto a la Renta por Pagar	-	Impuesto a la Renta por Pagar	-	Impuesto a la Renta por Pagar	1.649,51
	26.840,27		-		-		26.840,27
TOTAL PASIVO CORRIENTE		TOTAL PASIVO CORRIENTE		TOTAL PASIVO CORRIENTE		TOTAL PASIVO CORRIENTE	
	33.314,67		-		-		33.314,67
PASIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE	
Cuentas por Pagar Accionistas	217.115,70	Cuentas por Pagar Accionistas	-	Cuentas por Pagar Accionistas	217.115,70	Cuentas por Pagar Accionistas	-
Otras Cuentas por Pagar	-	Otras Cuentas por Pagar	-	Otras Cuentas por Pagar	-	Otras Cuentas por Pagar	-
Garantías por Arrendos	11.267,50	Garantías por Arrendos	5.497,50	Garantías por Arrendos	-	Garantías por Arrendos	5.770,00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	
	228.383,20		5.497,50		217.115,70		5.770,00
TOTAL PASIVO		TOTAL PASIVO		TOTAL PASIVO		TOTAL PASIVO	
	261.697,87		5.497,50		217.115,70		39.084,67
PATRIMONIO		PATRIMONIO		PATRIMONIO		PATRIMONIO	
Capital Suscrito	9.359,00	Capital Suscrito	2.338,00	Capital Suscrito	2.339,00	Capital Suscrito	4.682,00
Reserva Legal	4.679,50	Reserva Legal	-	Reserva Legal	-	Reserva Legal	4.679,50
Superávit por Revalorización PPE	1.681.036,49	Superávit por Revalorización PPE	802.760,24	Superávit por Revalorización PPE	-	Superávit por Revalorización PPE	878.276,25
Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	360.326,85	Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	-	Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	360.326,85	Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	-
Utilidad del Ejercicio	1.862,36	Utilidad del Ejercicio	-	Utilidad del Ejercicio	-	Utilidad del Ejercicio	1.862,36
TOTAL PATRIMONIO		TOTAL PATRIMONIO		TOTAL PATRIMONIO		TOTAL PATRIMONIO	
	2.057.264,20		805.098,24		362.665,85		889.500,11
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	
	2.318.962,07		810.595,74		579.781,55		928.584,78

Fuente: Escisión de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración:

autoras



3.5.1.4. Cuadro de Integración de Capital

Tabla 43 Cuadro de integración de capital correspondiente a la escisión de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A y constitución de las nuevas compañías

NOMBRE DEL ACCIONISTA	CAPITAL ACTUAL SIETEALNUEVE S.A.	% PARTICIPACIÓN	CAPITAL DISMINUIDO EN SIETEALNUEVE S.A.	CAPITAL USD: ASIGNADO A INMOBILIARIA LOGIDE S.A.	CAPITAL USD: ASIGNADO A INVERSIONES ZULU S.A.	NUEVO CAPITAL CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.	% DE PARTICIPACIÓN CON LA DISMINUCIÓN
GERARDO ORTIZ E HIJOS CIA. LTDA.	4,00	0,043%	2,00	1,00	1,00	2,00	0,043%
TOSI HOLDING S.A.*	9.355,00	99,96%	4.675,00	2.337,00	2,338.00	4.680,00	99,957%
TOTAL	\$9.359,00	100%	\$4.677,00	\$2.338,00	\$2.339,00	\$4.682,00	100%

*ver anexo 11

Fuente: Escisión de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: Autoras



3.5.1.5. Proyecto de escisión alternativo

El siguiente proyecto se fundamenta en el supuesto de que los accionistas consideren la aplicación de los siguientes puntos:

1. Reclasificación de las inversiones temporales a activos financieros mantenidos hasta el vencimiento.

Revisada la NIIF para PYMES y los estados financieros, la compañía inobservó la Sec. 7 y 11, ya que los depósitos a plazo fijo se encontraban clasificados en efectivo y equivalentes al efectivo, en lugar de estar dentro de los activos financieros no corrientes, ya que su plazo es superior a un año. (Ver Anexo 10). Su contabilización del capital y los intereses:

Reclasificación de depósitos a plazo

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A			
DETALLE		DEBE	HABER
_ 1 _			
Inversiones financieras mantenidas hasta el vencimiento.		114,873.91	
Inversiones Banco Machala	89,973.91		
Inversiones Banco del Pichincha C.A.	24,900.00		
Inversiones Temporales			114,873.91
Inversiones Banco Machala	89,973.91		
Inversiones Banco del Pichincha C.A.	24,900.00		
//Registrar reclasificación de depósitos a plazo			



Reclasificación de los intereses ganados

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 2 _		
Otras CXC Inversiones Bancos Locales	19,798.72	
Otras CXC Inversiones Bancos Locales		19,798.72
//Registrar reclasificación de los intereses ganados de los depósitos a plazo		

2. Reclasificación de los Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionadas a Otros Activos no Corrientes. Analizado el párrafo 4.5 de las NIIF para Pymes, la empresa no contempló los requisitos para clasificar estas partidas como activos corrientes, tal y como se menciona en las políticas contables. A continuación, su reclasificación:

Reclasificación de Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionadas

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A			
DETALLE		DEBE	HABER
_ 1 _			
Otros Activos no Corrientes		492.275,97	
Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionadas	464.225,98		
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	28.049,99		
Activos Financieros Corrientes			492.275,97
Documentos y Cuentas por Cobrar Relacionadas	464.225,98		
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	28.049,99		
//Registrar reclasificación de documentos y cuentas por cobrar relacionadas.			



3. El traspaso de bienes inmuebles a valor de mercado, de acuerdo a los valores catastrales emitidos por las municipalidades y distritos metropolitanos que conforme, al Art. 496 del (COOTAD, 2010), están obligados a actualizar cada bienio (dos años) los catastros y valoración de la propiedad urbana y rural.

Tabla 44 *Revaluó de terrenos bajo avaluó catastral*

DETALLE		COSTO HISTÓRICO	AVALUO MUNICIPAL	AJUSTE
TERRENO	LOTE 19	38,568.23	41,035.45	2,467.22
TERRENO	LOTE L	415,881.48	607,729.54	191,848.06
TERRENO	LOTE 9	515,294.15	753,001.74	237,707.59
TOTAL		969,743.86	1,401,766.73	432,022.87

Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca

Elaboración: autoras

El avaluó catastral indica que los terrenos tienen un valor de mercado de \$ 1'401,766.73, por lo cual su revalorización es por 432,022.87 y su contabilización:

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Terrenos – Lote 19	2,467.22	
Terrenos – Lote L	191,848.06	
Terrenos – Lote 9	237,707.59	
Superávit por revaluación		432,022.87
//Registrar a valor de mercado los terrenos		



Tabla 45 *Revaluó de edificios bajo avaluó catastral*

		COSTO HISTÓRICO	DEP ACUM	AVALUO MUNICIPAL	VR. LIBROS	AJUSTE
EDIFICIO	LOTE L	262,741.11	44,520.02	223,963.74	218,221.09	5,742.65
EDIFICIO	LOTE 9	200,073.46	33,901.34	170,559.25	166,172.12	4,387.13
TOTAL		462,814.57	78,421.36	394,522.99	384,393.21	10,129.78

Fuente: GAD Municipal del Cantón Cuenca

Elaboración: autoras

Tal Como se ha mencionado la compañía tiene registrado una depreciación acumulada de edificios por USD 78,421.59, registrando una diferencia de USD 0.23 respecto a lo que le correspondía a enero de 2018. Por tanto, el asiento de registro del neteo del valor de depreciación acumulada, se mantiene.

Por otra parte, el avaluó catastral indica que los edificios tienen un valor de mercado de USD 394,522.99, por lo cual su revalorización es por USD 10,129.78 y su contabilización:

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Edificios – Lote 9	4,387.13	
Edificios – Lote L	5,742.65	
Superávit por revaluación		10,129.78
//Registrar a valor de mercado los edificios		



En lo que respecta a la depreciación de bienes inmuebles se considera el Art. 32, literal 3 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, que indica que los bienes que apliquen los avalúos que constan en los catastros municipales emplearan los porcentajes de depreciación contemplados en el Artículo 28 numeral 6, literal a de este Reglamento.

Tabla 46: *Depreciación de Activos Fijos*

Activos Fijos	Vida Útil	% Dep. anual
Inmuebles (excepto terrenos)	20 años	5%
Instalaciones, maquinaria, equipos y muebles	10 años	10%
Vehículos, equipo de transporte y equipo caminero móvil	5 años	20%
Equipos de cómputo y software	3 años	33.33%

Fuente: Reglamento a la LORTI.

Elaboración: autoras

Considerando lo indicado, el saldo de edificios y depreciación acumulada al 28 de febrero de 2018 corresponde al siguiente detalle.

Tabla 47: *Saldo posterior a la revaluación de bienes inmuebles en base al avalúo municipal*

ACTIVO		COSTO DEL ACTIVO	VIDA ÚTIL	% Dep	DEPREC ACUM A feb 2018
EDIFICIO	LOTE L	223,963.74	20	5%	933,18
EDIFICIO	LOTE 9	170,559.25	20	5%	710,66
EDIFICIO	BODEGA 500M2	25,005.36	30	3.33%	3,469.49
TOTAL		419,528.35			5.113,34

Elaboración: autoras



A continuación, se muestra el Balance General construido a partir de las observaciones presentadas en el proyecto alternativo.

3.5.1.5.1. Balance General Alternativo previo a la escisión.

**CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.
BALANCE GENERAL
CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018**

<u>ACTIVO</u>	
ACTIVO CORRIENTE	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	2.836,29
Caja Bancos	2.836,29
ACTIVOS FINANCIEROS	508.164,71
Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	15.688,74
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	464.225,98
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	28.049,99
Otras Cuentas por Cobrar	200,00
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	19.554,04
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	2.239,24
Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	17.314,80
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	530.555,04
ACTIVO NO CORRIENTE	
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	1.819.577,60
Terrenos	1.401.766,73
Edificios	419.528,35
Vehículos	14.553,57
-Depreciación Acum Edificio	-5.113,34
-Depreciación Acum Moto	-11.157,71
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	134.672,63



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento	114.873,91
Otras Cuentas por Cobrar	19.798,72
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.954.250,23
TOTAL ACTIVO	2.484.805,27
<u>PASIVO</u>	
PASIVO CORRIENTE	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4.824,89
Cuentas Y Documentos por Pagar Locales	4.824,89
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	28.489,78
Con la Administración Tributaria	1.649,51
Impuesto a la Renta por Pagar	26.840,27
TOTAL PASIVO CORRIENTE	33.314,67
PASIVO NO CORRIENTE	
Cuentas por Pagar Accionistas	217.115,70
Garantías por Arriendos	11.267,50
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	228.383,20
TOTAL PASIVO	261.697,87
<u>PATRIMONIO</u>	
Capital Social	9.359,00
Reserva Legal	4.679,50
Superávit por Revalorización PPE	1.847.216,12
Utilidades no distribuidas de Ejercicios Anteriores	360.326,85
Utilidad del Ejercicio	1.525,93
TOTAL PATRIMONIO	2.223.107,40
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2.484.805,27

Asientos de cierre de la escisión



UNIVERSIDAD DE CUENCA

El primer asiento corresponde a las cuentas que se trasladan a Logide S.A, y el reverso del superávit por revaluación de los bienes inmuebles.

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Depreciación Acum. Edificios	933,18	
Garantías por Arriendos	5.160,04	
Capital Suscrito	2.338,00	
Superávit por revaluación de PPE-Terreno Lote 19	2.467,22	
Superávit por revaluación de PPE-Terreno Lote L	191.848,06	
Superávit por revaluación de PPE-Edificio Lote L	5.742,65	
Superávit por revaluación de PPE-Terreno Lote 19 (2012)	38.568,23	
Superávit por revaluación de PPE-Terreno Lote L (2012)	415.881,48	
Superávit por revaluación de PPE-Edificio Lote L (2012)	262.741,11	
Curtiembre Renaciente S.A.		31.934,88
Otras CxC F.T.I. DEL ECUADOR S.A.		21.016,36
Terrenos -Lote L		607.729,54
Terrenos -Lote 19		41.035,45
Edificios - Lote L		223.963,74
//Registrar acto jurídico de la escisión.		

El siguiente asiento de cierre pertenece a las cuentas que se trasladan a la compañía Inversiones Zulu S.A.

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 2 _		
Cuentas por Pagar Tosiholding S.A.	217.115,70	
Capital Suscrito	2.339,00	



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Utilidades no Distribuida de Ejercicios Anteriores	360.326,85	
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento (Banco Machala)		89.973,91
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento (Banco Pichincha)		24.900,00
Clientes Arriendos		5.784,19
Curtiembre Renaciente S.A.		432.291,10
Otros Relacionados FCT		7.033,63
Otras Cuentas por Cobrar Inversiones Bancos Locales		19.798,72
//Registrar acto jurídico de la escisión.		

Asiento de reclasificación y regularización de cuentas: corresponde a los mismos asientos presentados en el proyecto aprobado, excepto el asiento de regularización No. 2 ya que es innecesario, debido a que, los intereses se encuentran correctamente registrados.

Asientos de apertura por escisión: los siguientes asientos indican el traspaso en bloque de los activos, pasivos y patrimonio

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento (Banco Machala)	89,973.91	
Otras Cuentas por Cobrar Inversiones Bancos Locales	15,627.97	
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA		105,601.88
// Registro de escisión Sietealnueve a Zulu		



CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 2 _		
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento (Banco del Pichincha)	24,900.00	
Otras Cuentas por Cobrar Inversiones Bancos Locales	4,170.75	
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA		29,070.75
// Registro de escisión SIETEALNUEVE a Zulu		

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 3 _		
Clientes Arriendos	5,784.19	
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA		5,784.19
// Registro de escisión SIETEALNUEVE a Zulu		

INMOBILIARIA LOGIDE S.A		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas Curtiembre Renaciente S.A.	31.934,88	
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas FTI S.A.	21.016,36	
Terrenos Lote L	607.729,54	



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Edificios Lote L	223.963,74	
-Depreciación Acum Edificio		933,18
Terrenos Lote 19	41.035,45	
Garantías en Arriendos		5.160,04
Capital Suscrito		2.338,00
Superávit por Revalorización		917.248,75
// Registro inicial de Logide S. A		

INVERSIONES ZULU S.A		
DETALLE	DEBE	HABER
_ 1 _		
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento - Banco Pichincha	24.900,00	
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento - Banco Machala	89.973,91	
Documentos y Ctas por Cobrar Clientes arriendos	5.784,19	
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas Curtiembre Renaciente S.A.	432.291,10	
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas FCT	7.033,63	
Otras Cuentas por Cobrar (INVERSIONES)	19.798,72	
Cuentas por Pagar Accionistas		217.115,70
Capital Suscrito		2.339,00
Utilidades no distribuidas de Ejercicios Anteriores		360.326,85
// Registro inicial de Zulu S. A		



3.5.1.5.2. Balances Consolidados-Proyecto de escisión alternativo

Tabla 48: Consolidación de Balances al 1 de marzo 2018, escisión alternativo

CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. BALANCE GENERAL CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018 ANTES DE LA ESCISION		INMOBILIARIA LOGIDE S.A. BALANCE GENERAL CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018 NACIENTE DE LA ESCISION		INVERSIONES ZULU S.A. BALANCE GENERAL CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018 NACIENTE DE LA ESCISION		CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. BALANCE GENERAL CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018 DESPUES DE LA ESCISION	
ACTIVO		ACTIVO		ACTIVO		ACTIVO	
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	
Caja Bancos	2.836,29	Caja Bancos	-	Caja Bancos	-	Caja Bancos	2.836,29
Inversiones Temporales	-	Inversiones Temporales	-	Inversiones Temporales	-	Inversiones Temporales	-
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	2.836,29	TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	-	TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	-	TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	2.836,29
ACTIVOS FINANCIEROS		ACTIVOS FINANCIEROS		ACTIVOS FINANCIEROS		ACTIVOS FINANCIEROS	
Documentos y Cltas por Cobrar Clientes	15.688,74	Documentos y Cltas por Cobrar Clientes	-	Documentos y Cltas por Cobrar Clientes	5.784,19	Documentos y Cltas por Cobrar Clientes	9.904,55
Documentos y Cltas por Cobrar Relacionadas	464.225,98	Documentos y Cltas por Cobrar Relacionadas	31.934,88	Documentos y Cltas por Cobrar Relacionadas	432.291,10	Documentos y Cltas por Cobrar Relacionadas	-
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	28.049,99	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	21.016,36	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	7.033,63	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	-
Otras Cuentas por Cobrar	200,00	Otras Cuentas por Cobrar	-	Otras Cuentas por Cobrar	-	Otras Cuentas por Cobrar	200,00
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	508.164,71	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	52.951,24	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	445.108,92	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	10.104,55
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	2.239,24	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	-	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	-	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	2.239,24
Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	17.314,80	Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	-	Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	-	Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	17.314,80
TOTAL ACTIVO IMPUESTOS CORRIENTES	19.554,04	TOTAL ACTIVO IMPUESTOS CORRIENTES	-	TOTAL ACTIVO IMPUESTOS CORRIENTES	-	TOTAL ACTIVO IMPUESTOS CORRIENTES	19.554,04
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	530.555,04	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	52.951,24	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	445.108,92	TOTAL ACTIVO CORRIENTE	32.494,88
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO		PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	
Terrenos	1.401.766,73	Terrenos	648.764,99	Terrenos	-	Terrenos	753.001,74
Edificios	419.528,35	Edificios	223.963,74	Edificios	-	Edificios	195.564,61
Vehículos	14.553,57	Vehículos	-	Vehículos	-	Vehículos	14.553,57
-Depreciación Acum Edificio	-5.113,34	-Depreciación Acum Edificio	-933,18	-Depreciación Acum Edificio	-	-Depreciación Acum Edificio	-4.180,16
-Depreciación Acum Moto	-11.157,71	-Depreciación Acum Moto	-	-Depreciación Acum Moto	-	-Depreciación Acum Moto	-11.157,71
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1.819.577,60	TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	871.795,55	TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	-	TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	947.782,05
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	114.873,91	Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	-	Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	114.873,91	Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	-
Otras cuentas por cobrar	19.798,72	Otras cuentas por cobrar	-	Otras cuentas por cobrar	19.798,72	Otras cuentas por cobrar	-
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	134.672,63	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	-	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	134.672,63	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1.954.250,23	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	871.795,55	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	134.672,63	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	947.782,05
TOTAL ACTIVO	2.484.805,27	TOTAL ACTIVO	924.746,79	TOTAL ACTIVO	579.781,55	TOTAL ACTIVO	980.276,93
PASIVO		PASIVO		PASIVO		PASIVO	
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	
Cuentas y Documentos por Pagar Locales	4.824,89	Cuentas y Documentos por Pagar Locales	-	Cuentas y Documentos por Pagar Locales	-	Cuentas y Documentos por Pagar Locales	4.824,89
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4.824,89	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	-	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4.824,89
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	
Con la Administración Tributaria	1.648,51	Con la Administración Tributaria	-	Con la Administración Tributaria	-	Con la Administración Tributaria	1.648,51
Impuesto a la Renta por Pagar	26.840,27	Impuesto a la Renta por Pagar	-	Impuesto a la Renta por Pagar	-	Impuesto a la Renta por Pagar	26.840,27
TOTAL OBLIGACIONES CORRIENTES	28.489,78	TOTAL OBLIGACIONES CORRIENTES	-	TOTAL OBLIGACIONES CORRIENTES	-	TOTAL OBLIGACIONES CORRIENTES	28.489,78
TOTAL PASIVO CORRIENTE	33.314,67	TOTAL PASIVO CORRIENTE	-	TOTAL PASIVO CORRIENTE	-	TOTAL PASIVO CORRIENTE	33.314,67
PASIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE		PASIVO NO CORRIENTE	
Cuentas por Pagar Accionistas	217.115,70	Cuentas por Pagar Accionistas	-	Cuentas por Pagar Accionistas	217.115,70	Cuentas por Pagar Accionistas	-
Otras Cuentas por Pagar	-	Otras Cuentas por Pagar	-	Otras Cuentas por Pagar	-	Otras Cuentas por Pagar	-
Garantías por Arriendos	11.267,50	Garantías por Arriendos	5.160,04	Garantías por Arriendos	-	Garantías por Arriendos	6.107,46
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	228.383,20	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	5.160,04	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	217.115,70	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	6.107,46
TOTAL PASIVO	261.697,87	TOTAL PASIVO	5.160,04	TOTAL PASIVO	217.115,70	TOTAL PASIVO	39.422,13
PATRIMONIO		PATRIMONIO		PATRIMONIO		PATRIMONIO	
Capital Suscrito	9.359,00	Capital Suscrito	2.338,00	Capital Suscrito	2.339,00	Capital Suscrito	4.682,00
Reserva Legal	4.679,50	Reserva Legal	-	Reserva Legal	-	Reserva Legal	4.679,50
Superávit por Revalorización PPE	1.847.216,12	Superávit por Revalorización PPE	917.248,75	Superávit por Revalorización PPE	-	Superávit por Revalorización PPE	929.967,37
Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	360.326,85	Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	-	Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	360.326,85	Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	-
Utilidad del Ejercicio	1.525,93	Utilidad del Ejercicio	-	Utilidad del Ejercicio	-	Utilidad del Ejercicio	1.525,93
TOTAL PATRIMONIO	2.223.107,40	TOTAL PATRIMONIO	919.586,75	TOTAL PATRIMONIO	362.665,85	TOTAL PATRIMONIO	940.854,80
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2.484.805,27	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	924.746,79	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	579.781,55	TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	980.276,93

Fuente: Escisión de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras



Cuadro de Integración de Capital: en el proyecto alternativo no se modifica la división de capital. (Ver *Tabla 43*)

3.6. Efectos Financieros

Se desarrolla este punto con el objetivo de identificar las variaciones de la escisión, junto con la interpretación de la situación de compañía previo y posterior a la escisión mediante el uso de indicadores financieros.

Además, se lleva a cabo la valoración de la compañía Corporación Sietealnueve a fin de

3.6.1. Análisis Financiero al 31 de diciembre de 2017

Para obtener los efectos financieros ocasionados al inicio del proceso de escisión de Corporación Sietealnueve S.A, se presenta el estado de resultados y balance general al 31 de diciembre de 2017, ya que a partir de este año se incurrió en gastos por el trámite.



3.6.1.2. Análisis horizontal del Estado de Resultados, Corporación Sietealnueve S.A al 31 de diciembre del 2017

CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	2017 SIN GASTOS DE ESCISIÓN	2017	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	RELATIVA
INGRESOS	232.183,73	232.183,73	-	0,00 %
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	224.506,23	224.506,23	-	0,00 %
VENTA DE BIENES	5.500,00	5.500,00	-	0,00 %
Venta de Activos Fijos	5.500,00	5.500,00	-	0,00 %
PRESTACION DE SERVICIOS	219.006,23	219.006,23	-	0,00 %
Ventas Arriendo de Bodegas 12%	215.425,66	215.425,66	-	0,00 %
Servicios Administrativos 12%	3.580,57	3.580,57	-	0,00 %
OTROS INGRESOS	7.677,50	7.677,50	-	0,00 %
COSTO Y GASTOS	136.879,44	147.728,45	10.849,01	7,34 %
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	2.577,20	2.577,20	-	0,00 %
COSTOS DE VENTAS	2.577,20	2.577,20	-	0,00 %
COSTO VTAS BODEGAS	2.577,20	2.577,20	-	0,00 %
COSTOS VTAS URBANIZACION	-	-	-	0,00 %
GASTOS	134.302,24	145.151,25	10.849,01	7,47 %
GASTOS DE VENTA	21.606,40	21.606,40	-	0,00 %
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	72,00	72,00	-	0,00 %
DEPRECIACIONES PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:	21.534,40	21.534,40	-	0,00 %
GASTOS ADMINISTRATIVOS	92.723,11	96.278,03	3.554,92	3,69 %
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A	25.590,39	27.071,87	1.481,48	5,47 %



UNIVERSIDAD DE CUENCA

PERSONAS NATURALES				
REMUNERACIONES A OTROS				
TRABAJADORES AUTÓNOMOS	16.054,70	16.054,70	-	0,00 %
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	2.176,05	2.176,05	-	0,00 %
SEGUROS Y REASEGUROS (primas y cesiones)	482,00	482,00	-	0,00 %
GASTOS DE GESTIÓN (agasajos a accionistas, trabajadores y clientes)	752,84	752,84	-	0,00 %
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	5.205,53	5.205,53	-	0,00 %
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	18,00	2.018,72	2.000,72	99,11 %
Gastos Legales y Judiciales	18,00	2.018,72	2.000,72	99,11 %
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	12.559,19	12.595,55	36,36	0,29 %
OTROS GASTOS	29.884,41	29.920,77	36,36	0,12 %
GASTOS FINANCIEROS	426,55	426,55	-	0,00 %
INTERESES	326,98	326,98	-	0,00 %
COMISIONES	88,47	88,47	-	0,00 %
OTROS GASTOS FINANCIEROS	11,10	11,10	-	0,00 %
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	19.546,18	26.840,27	7.294,09	27,18 %
Resultado del Ejercicio:	95.304,29	84.455,28	10.849,01	12,85 %

Fuente: Estado de Resultados 2017, Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras



Análisis:

Del análisis horizontal al estado de resultados de Corporación Sietealnueve S.A periodo 2017 se han obtenido las siguientes observaciones:

Los gastos de la compañía incrementaron en 7.47% debido a la variación significativa en gastos legales y judiciales de 99.11%, seguido de una variación en honorarios profesionales de 5.47%; que se traduce a los gastos incurridos en el proceso de escisión como el avalúo pericial de la nave industrial y terrenos y gastos de copias certificadas, nombramientos, reembolsos al abogado por copias, constitución de nuevas compañías entre otros gastos. (Ver Anexo 13)

También, los impuestos, contribuciones y otros se incrementa en 0.29%, por la emisión del certificado de avalúo catastral. Así mismo, la cuenta de Otros Gastos aumenta en 0.12% debido al reembolso de gastos por servicios técnicos del avalúo.

Las variaciones existentes por los gastos de escisión hacen que la empresa haya tenido que pagar mayor impuesto y que su utilidad sea menor a la que hubiese recibido sin haber realizado tales gastos.



3.6.1.3. Análisis horizontal del Balance General, Corporación Sietealnueve S.A al 31 de diciembre del 2017.

**CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

	2017	2017 SIN GASTOS DE ESCISIÓN	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO	2.043.281,78	2.046.836,70	-3.554,92	-0,17 %
ACTIVO CORRIENTE	662.303,73	665.858,65	-3.554,92	-0,54 %
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	120.481,30	124.424,32	-3.943,02	-3,27 %
BANCOS	5.607,39	9.550,41	-3.943,02	-70,32 %
Banco del Guayaquil	3.256,56	4.272,25	-1.015,69	-31,19 %
Banco del Pichincha C.A.	2.350,83	5.278,16	-2.927,33	-124,52 %
INVERSIONES TEMPORALES	114.873,91	114.873,91		
ACTIVOS FINANCIEROS	525.581,81	525.581,81		
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	16.240,62	15.852,52	388,10	2,39 %
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	1.696,93	1.308,83	388,10	22,87 %
Crédito Tributario RET. IVA	1.696,93	1.308,83	388,10	22,87 %
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	14.543,69	14.543,69		
Imp. Ret. Fuente de Renta por Cliente	14.543,69	14.543,69		
ACTIVO NO CORRIENTE	1.380.978,05	1.380.978,05		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1.380.978,05	1.380.978,05		
PASIVO	263.852,96	256.558,87	7.294,09	2,76 %
PASIVO CORRIENTE	263.852,96	256.558,87	7.294,09	2,76 %



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	6.010,01	6.010,01		
LOCALES	6.010,01	6.010,01		
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	1.000,55	1.000,55		
LOCALES	1.000,55	1.000,55		
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	28.459,20	21.165,11	7.294,09	25,63 %
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	1.618,93	1.618,93		
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	26.840,27	19.546,18	7.294,09	27,18 %
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	217.115,70	217.115,70		
OTROS PASIVOS CORRIENTES	11.267,50	11.267,50		
PATRIMONIO NETO	1.779.428,82	1.790.277,83	10.849,01	0,61 %
CAPITAL	9.359,00	9.359,00	-	0,00 %
RESERVAS	4.679,50	4.679,50	-	0,00 %
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	1.405.063,47	1.405.063,47	-	0,00 %
Superávit por revaluación de propiedades, planta y equipo	1.405.063,47	1.405.063,47	-	0,00 %
RESULTADOS ACUMULADOS	275.871,57	275.871,57	-	0,00 %
Resultado del Ejercicio:	84.455,28	95.304,29	10.849,01	12,85 %

Fuente: Balance General, Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras



Análisis:

Realizado el análisis del balance general con corte al 31 de diciembre de 2017, se contempla que, dentro del Activo, la cuenta Bancos disminuye en 70.32%, debido a que los gastos que se incurrieron para iniciar el proceso de la escisión fueron cancelados con Banco del Pichincha y Banco de Guayaquil.

Otra cuenta que sufre cambios es el Crédito Tributario Retenciones IVA, ya que por los gastos incurridos en la escisión su crédito tributario es mayor en 22.87%.

3.6.2. Efectos financieros del proyecto de escisión aprobado al 1 de marzo de 2018, previo y posterior.

A continuación, se muestra el análisis financiero efectuado a los balances con corte al 1 de marzo de 2018 que se aprobó en el proyecto de escisión por la Superintendencia de Compañías.

3.6.2.1. Análisis horizontal del balance general al 1 de marzo de 2018, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Mediante este análisis se pretende visualizar las variaciones de aumento o disminución entre las cuentas del balance antes de la escisión y posterior.



Tabla 49 *Análisis horizontal del balance general de Corporación Sietealnueve S.A previo y posterior a la escisión, al 1 de marzo de 2018*

**CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.
BALANCE GENERAL
CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018**

	PREVIO A LA ESCISIÓN	POSTERIOR A LA ESCISIÓN	ANÁLISIS HORIZONTAL VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	RELATIVA
<u>ACTIVO</u>				
<u>ACTIVO CORRIENTE</u>				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	2.836,29	2.836,29	0,00	0,00%
Caja Bancos	2.836,29	2.836,29	0,00	0,00%
ACTIVOS FINANCIEROS	15.888,74	10.104,55	-5.784,19	-36,40%
Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	15.688,74	10.104,55	-5.584,19	-35,59%
Otras Cuentas por Cobrar	200,00		-200,00	-100,00%
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	19.554,04	19.554,04	0,00	0,00%
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	2.239,24	2.239,24	0,00	0,00%
Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	17.314,80	17.314,80	0,00	0,00%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	38.279,07	32.494,88	-5.784,19	-15,11%
<u>ACTIVO NO CORRIENTE</u>				
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	1.653.734,40	896.089,90	-757.644,50	-45,81%



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Terrenos	1.002.548,65	530.253,09	-472.295,56	-47,11%
Edificios	652.566,80	366.622,14	-285.944,66	-43,82%
Vehículos	14.553,57	14.553,57	0,00	0,00%
-Depreciación Acum Edificio	-4.776,91	-4.181,19	595,72	-12,47%
-Depreciación Acum Moto	-11.157,71	-11.157,71	0,00	0,00%
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	134.672,63	-	-134.672,63	-100,00%
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento	114.873,91		-114.873,91	-100,00%
Otras Cuentas por Cobrar	19.798,72		-19.798,72	-100,00%
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	492.275,97			
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	464.225,98		-464.225,98	-100,00%
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	28.049,99		-28.049,99	-100,00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.280.683,00	896.089,90	-	-60,71%
			1.384.593,10	
TOTAL ACTIVO	2.318.962,07	928.584,78	-	-59,96%
			1.390.377,29	
<u>PASIVO</u>				
<u>PASIVO CORRIENTE</u>				
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4.824,89	4.824,89	0,00	0,00%
Cuentas Y Documentos por Pagar Locales	4.824,89	4.824,89	0,00	0,00%
			0,00	0,00%
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	28.489,78	28.489,78	0,00	0,00%
Con la Administración Tributaria	1.649,51	1.649,51	0,00	0,00%
Impuesto a la Renta por Pagar	26.840,27	26.840,27	0,00	0,00%



UNIVERSIDAD DE CUENCA

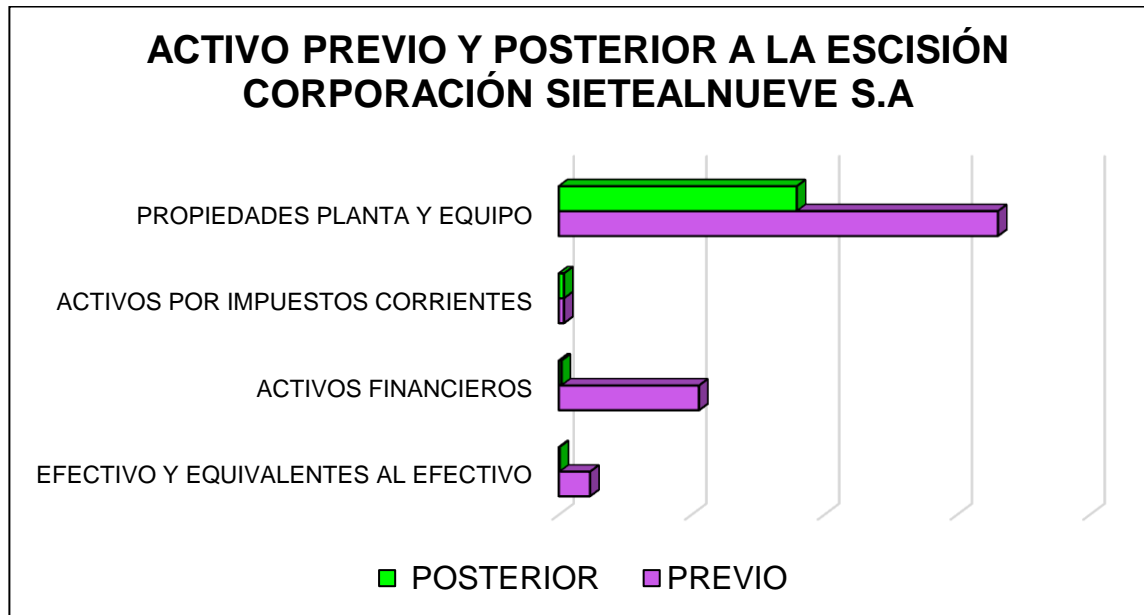
			0,00	0,00%
TOTAL PASIVO CORRIENTE	33.314,67	33.314,67	0,00	0,00%
PASIVO NO CORRIENTE				
Cuentas por Pagar Accionistas	217.115,70		-217.115,70	-100,00%
Garantías por Arriendos	11.267,50	5.770,00	-5.497,50	-48,79%
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	228.383,20	5.770,00	-222.613,20	-97,47%
TOTAL PASIVO	261.697,87	39.084,67	-222.613,20	-85,06%
<u>PATRIMONIO</u>				
Capital Social	9.359,00	4.682,00	-4.677,00	-49,97%
Reserva Legal	4.679,50	4.679,50	0,00	0,00%
Superávit por Revalorización PPE	1.681.036,49	878.276,25	-802.760,24	-47,75%
Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	360.326,85		-360.326,85	-100,00%
Utilidad del Ejercicio	1.862,36	1.862,36	0,00	0,00%
			-	
TOTAL PATRIMONIO	2.057.264,20	889.500,11	1.167.764,09	-56,76%
			-	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2.318.962,07	928.584,78	1.390.377,29	-59,96%

Fuente: Balances Generales de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración:

autoras

Ilustración 16 Activo previo y posterior a la escisión de Corporación Sietealnueve S.A



Fuente: Balances Generales de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

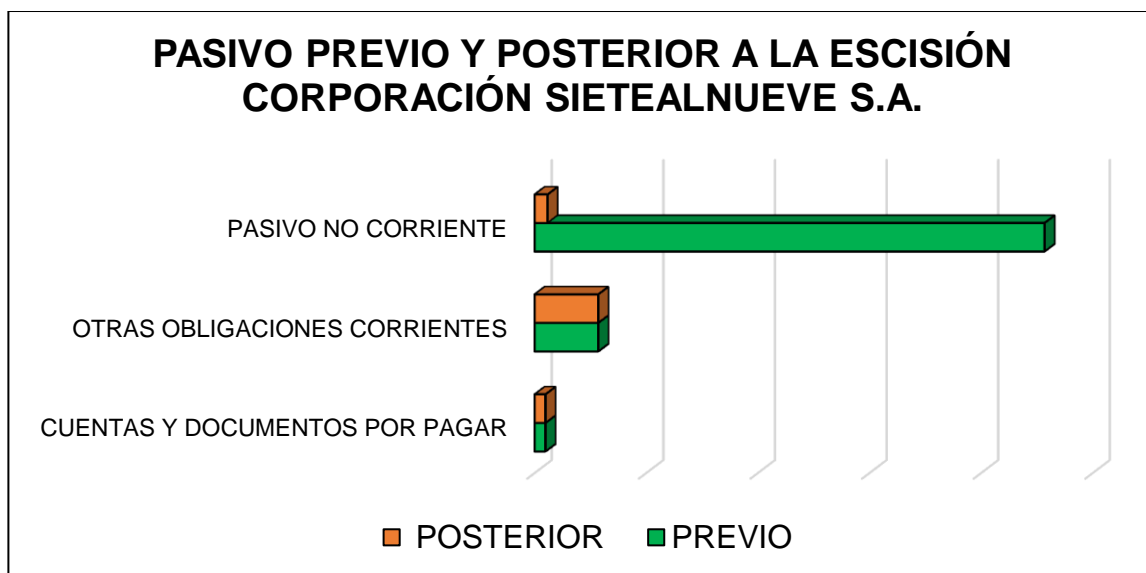
Elaboración: autoras

La **Ilustración 16** muestra los siguientes resultados una vez efectuada la escisión.

- El efectivo y equivalentes al efectivo disminuye de forma significativa en 97.59% por el traspaso de inversiones temporales a Inversiones Zulu S.A.
- Los activos financieros disminuyen en 98.09% debido al traspaso a Inversiones Zulu S.A del 35.59% de la cartera de clientes y del 89.24% de cuentas por cobrar relacionadas; mientras que Inmobiliaria Logide S.A. recibió de esta última, apenas el 10.76%.

- Los activos por impuestos corrientes que corresponden al crédito tributario a favor de la empresa no forman parte de la escisión por tanto no existe variación.
- Así mismo, la propiedad planta y equipo de la compañía disminuyó en 45.81% incluido el valor por depreciaciones, esto debió a que entregó terrenos y edificios a Inmobiliaria Logide S.A.

Ilustración 17 *Pasivo previo y posterior a la escisión de Corporación Sietealnueve S.A*



Fuente: *Balances Generales de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A*

Elaboración: autoras

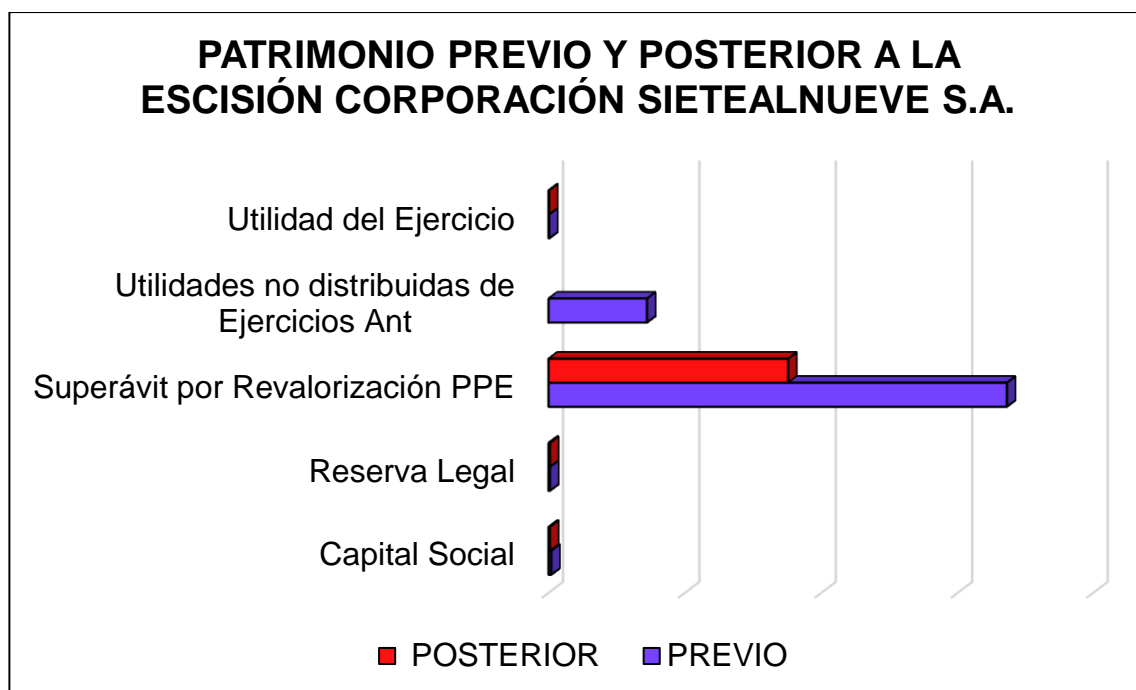
En la *Ilustración 17* se observa que el pasivo no corriente conformado por cuentas por pagar a proveedores y otras obligaciones corrientes con la administración tributaria, no varía posterior a la escisión.

Por el contrario, la reducción notable del 97.47% en el pasivo no corriente, responde a la transmisión por la totalidad de las cuentas por pagar accionistas a



Inversiones Zulu S.A., así como también de la entrega del 48.79% de garantías por arriendo a Inmobiliaria Logide S.A.

Ilustración 18 *Patrimonio previo y posterior a la escisión de Corporación Sietealnueve S.A*



Fuente: *Balances Generales de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A*

Elaboración: autoras

Del mismo modo, el patrimonio presenta una disminución total de 56.76 % y se observa en la Ilustración 18 que corresponde a las siguientes modificaciones:

- Reducción del capital social en 49.97 %.
- Disminución del superávit por revaluación de propiedad, planta y equipo en 47.75 %
- Variación total de las utilidades no distribuidas de ejercicios.



UNIVERSIDAD DE CUENCA



3.6.2.2. Análisis vertical del balance general al 1 de marzo de 2018, Corporación Sietealnueve S.A

Tabla 50 Análisis vertical del balance general previo y posterior a la escisión aprobada el 1 de marzo de 2018, Corporación Sietealnueve S.A.

**CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.
BALANCE GENERAL
CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018**

			ANÁLISIS VERTICAL			
			PREVIO A LA ESCISIÓN		POSTERIOR A LA ESCISIÓN	
			VARIACIÓN		VARIACIÓN	
			%	%TOTAL	%	%TOTAL
<u>ACTIVO</u>						
ACTIVO CORRIENTE						
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	117,710.20	2,836.29		5.08		0.31
Caja Bancos	2,836.29	2,836.29	0.12		0.31	
Inversiones Temporales	114,873.91		4.95			
ACTIVOS FINANCIEROS	527,963.43	10,104.55		22.77		1.09
Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	15,688.74	10,104.55	0.68		1.09	
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	464,225.98		20.02			
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	28,049.99		1.21			
Otras Cuentas por Cobrar	19,998.72		0.86			



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	19,554.04	19,554.04		0.84		2.11
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	2,239.24	2,239.24	0.10		0.24	
Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	17,314.80	17,314.80	0.75		1.86	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	665,227.67	32,494.88		28.69		3.50
ACTIVO NO CORRIENTE						
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	1,653,734.40	896,089.90		71.31		96.50
Terrenos	1,002,548.65	530,253.09	43.23		57.10	
Edificios	652,566.80	366,622.14	28.14		39.48	
Vehículos	14,553.57	14,553.57	0.63		1.57	
-Depreciación Acum Edificio	-4,776.91	-4,181.19	(0.21)		-0.45	
-Depreciación Acum Moto	-11,157.71	-11,157.71	(0.48)		-1.20	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	1,653,734.40	896,089.90		71.31		96.50
TOTAL ACTIVO	2,318,962.07	928,584.78		100.00		100.00
<u>PASIVO</u>						
PASIVO CORRIENTE						
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4,824.89	4,824.89		0.21		0.52
Cuentas Y Documentos por Pagar Locales	4,824.89	4,824.89	0.21		0.52	
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	28,489.78	28,489.78		1.23		3.07
Con la Administración Tributaria	1,649.51	1,649.51	0.07		0.18	
Impuesto a la Renta por Pagar	26,840.27	26,840.27	1.16		2.89	



UNIVERSIDAD DE CUENCA

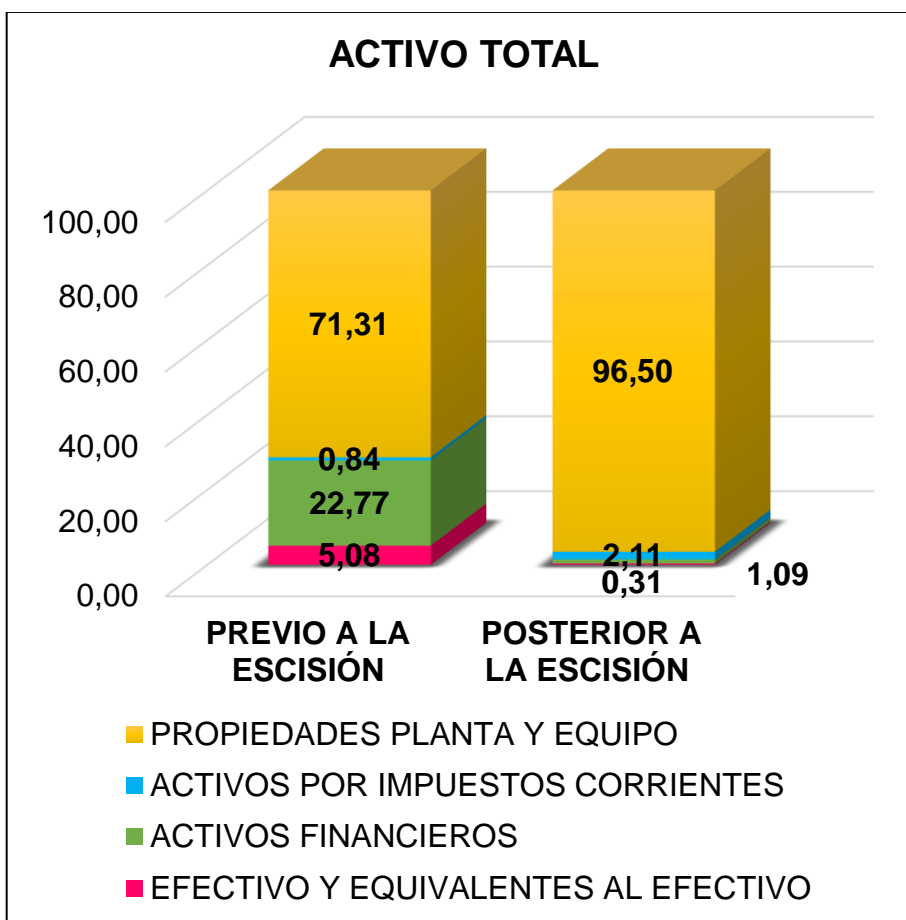
TOTAL PASIVO CORRIENTE	33,314.67	33,314.67		1.44		3.59
PASIVO NO CORRIENTE						
Cuentas por Pagar Accionistas	217,115.70		9.36			
Garantías por Arriendos	11,267.50	5,770.00	0.49		0.62	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	228,383.20	5,770.00		9.85		0.62
TOTAL PASIVO	261,697.87	39,084.67		11.29		4.21
<u>PATRIMONIO</u>						
Capital Social	9,359.00	4,682.00	0.40		0.50	
Reserva Legal	4,679.50	4,679.50	0.20		0.50	
Superávit por Revalorización PPE	1,681,036.49	878,276.25	72.49		94.58	
Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	360,326.85		15.54			
Utilidad del Ejercicio	1,862.36	1,862.36	0.08		0.20	
TOTAL PATRIMONIO	2,057,264.20	889,500.11		88.71		95.79
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2,318,962.07	928,584.78		100.00		100.00

Fuente: Balances Generales de Corporación Sietealnueve S.A

Elaboración:

autoras

Ilustración 19 Activo Total previo y posterior a la escisión

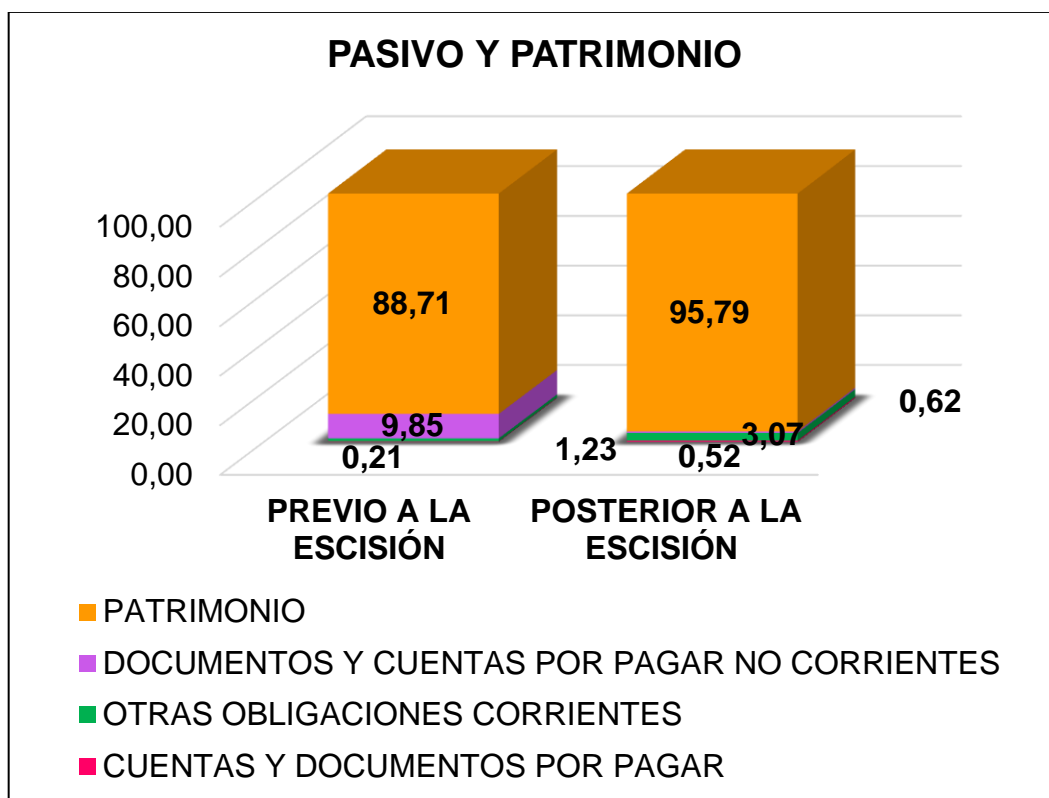


Fuente: Balances Generales de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras

Con respecto al Activo Total, se observa en la Ilustración 19, que previo a la escisión el efectivo y equivalentes al efectivo representa el 5.08%, los activos financieros el 22.77%, los activos por impuestos corrientes el 0.84% y Propiedades, planta y equipo el 71.31%. Después de la escisión el activo de Corporación Sieteanueve S.A se conforma por el efectivo y equivalentes al efectivo en 0.31%, activos financieros 1.09%, activos por impuestos corrientes 2.11% y activo fijo 96.50%. Situación que refleja que la compañía tiene un mayor grado de iliquidez posterior a la escisión.

Ilustración 20 Pasivo y patrimonio previo y posterior a la escisión



Fuente: Balances Generales de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras

En cuanto al Pasivo, la Ilustración 20 señala que previo a la escisión se encuentra conformado por documentos y cuentas por pagar a proveedores que representan el 0.21%, otras obligaciones corrientes con la administración tributaria el 1.23% y por pasivo no corriente que constituye el 9.95% del activo total. Por otra parte el patrimonio de la compañía representa previamente el 88.71%.

Luego de la escisión, el pasivo queda constituido por el 0.52% con documentos y cuentas por pagar a proveedores, el 3.07% con otras obligaciones corrientes con la administración tributaria y el 0.62% por pasivo no corriente; y por su parte el patrimonio constituye el 95.79%. De esta manera, se concluye que la



compañía queda compuesta, posterior a la escisión, en su mayoría con recursos propios.

3.6.2.3. Indicadores Financieros previo y posterior de la escisión, al 1 de marzo de 2018, Corporación Sietealnueve S.A.

3.6.2.3.1. Índices de Liquidez

Tabla 51 *Liquidez corriente*

INDICADOR	FORMULA	PREVIO ESCISIÓN	ESCINDIDA	PROMEDIO INDUSTRIA
Liquidez Corriente	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	19.97	0.98	9.11

Nota. Liquidez corriente, Corporación Sietealnueve S.A previo y posterior a la escisión, marzo 2018.

Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

Se observa que la compañía antes de la escisión tenía una liquidez alta, por el contrario, al escindirse se ubica por debajo del promedio de la industria e incluso su capacidad para responder ante sus obligaciones de corto plazo disminuye notablemente

Tabla 52 *Razón del efectivo*

INDICADOR	FORMULA	PREVIO ESCISIÓN	ESCINDIDA	PROMEDIO INDUSTRIA
Razón del efectivo	$\frac{\text{Activo disponible}}{\text{Pasivo corriente}}$	3.53	0.09	-

Nota. Razón del efectivo, Corporación Sietealnueve S.A previo y posterior a la escisión, marzo 2018.

Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.



Elaboración: autoras

Este indicador muestra que CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A previo a la escisión tenía gran capacidad para cubrir la totalidad de sus obligaciones de corto plazo mediante sus activos disponibles, en cambio, una vez escindida puede respaldar únicamente el 9%.

Tabla 53 Capital de trabajo

INDICADOR	FORMULA	PREVIO ESCISIÓN	ESCINDIDA	PROMEDIO INDUSTRIA
Capital de trabajo	$\frac{\text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}}{\text{Activo corriente}}$	631,913.00	-819.79	-

Nota. Capital de trabajo, Corporación Sietealnueve S.A previo y posterior a la escisión, marzo 2018.

Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

El resultado indica que la empresa previa a la escisión contaba con un excedente de activos corrientes con los cuales podría operar luego de responder por sus obligaciones corrientes. Y, al contrario, una vez escindida tiene un déficit pues no logra cubrir el total de sus pasivos de corto plazo.

3.6.2.3.2. Índices de Apalancamiento

Tabla 54 Endeudamiento del Activo

INDICADOR	FORMULA	PREVIO ESCISIÓN	ESCINDIDA	PROMEDIO INDUSTRIA
Liquidez Corriente	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Activo total}}$	0.11	0.04	0.39



Nota. Endeudamiento del activo, Corporación Sietealnueve S.A previo y posterior a la escisión, marzo 2018.

Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

El índice de endeudamiento del activo es de 0,11 previo a la escisión y posterior disminuye considerablemente a 0,04, lo que indica que actualmente la empresa registra un nivel de endeudamiento muy bajo, es decir solo el 4% es financiado por el pasivo, lo restante por el patrimonio.

Tabla 55 Endeudamiento Patrimonial

INDICADOR	FORMULA	PREVIO ESCISIÓN	ESCINDIDA	PROMEDIO INDUSTRIA
Liquidez Corriente	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Patrimonio}}$	0.13	0.04	1.5

Nota. Endeudamiento patrimonial, Corporación Sietealnueve S.A previo y posterior a la escisión, marzo 2018.

Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

El índice de endeudamiento patrimonial posterior a la escisión disminuye y se coloca por debajo del promedio de la industria que es 1.5; en otras palabras, el 4% del patrimonio de la compañía se encuentra comprometido con terceros.

Tabla 56 Apalancamiento

INDICADOR	FORMULA	PREVIO ESCISIÓN	ESCINDIDA	PROMEDIO INDUSTRIA
Apalancamiento	$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Patrimonio}}$	1.13	1.04	2.50

Nota. Apalancamiento, Corporación Sietealnueve S.A previo y posterior a la



escisión, marzo 2018.

Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

Previo a la escisión el índice de apalancamiento es mayor, una vez escindida disminuye, dando a entender que la empresa por cada dólar aportado por los socios genera 1.04.

3.6.2.4. Observaciones al análisis financiero del proyecto de escisión aprobado al 1 de marzo de 2018.

Los análisis efectuados en base al balance general aprobado en la escisión, no revelan la realidad de Corporación Sietealnueve S.A, debido a su incorrecta clasificación de las inversiones temporales en el activo corriente, ya que por su plazo de duración superior a tres meses, estas deben incluirse en inversiones mantenidas hasta el vencimiento del grupo no corriente.

Del mismo modo, las cuentas por cobrar relacionadas no deben ir en el corriente, puesto que al tratarse de deudas de los mismos socios su plazo de cobro es incierto.

De tal manera que, a continuación se reclasifican estas cuentas en el activo no corriente y la situación de la empresa corresponde como sigue:



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Modificación al análisis vertical por reclasificación de cuentas del activo, al 1 de marzo de 2018,
CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

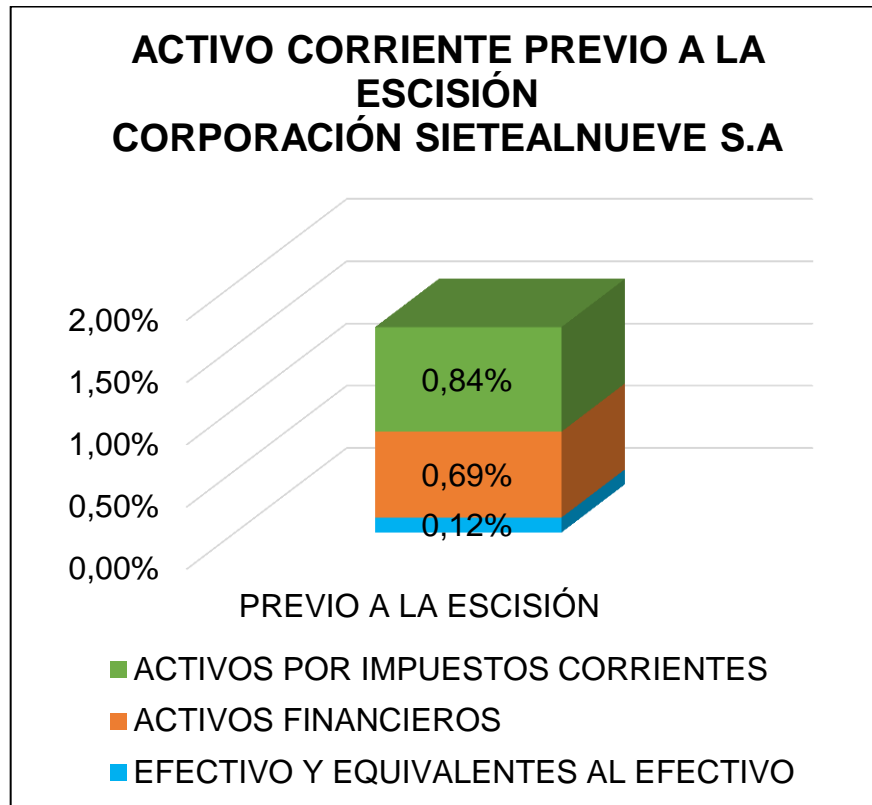
CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.			
	PREVIO A LA ESCISIÓN	%	
		%	%TOTAL
<u>ACTIVO</u>			
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	2.836,29		0,12%
Caja Bancos	2.836,29	0,12%	
ACTIVOS FINANCIEROS	15.888,74		0,69%
Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	15.688,74	0,68%	
Otras Cuentas por Cobrar	200,00	0,01%	
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	19.554,04		0,84%
Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	2.239,24	0,10%	
Crédito Tributario a favor de la empresa (RENTA)	17.314,80	0,75%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	38.279,07		1,65%
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO	1.653.734,40		71,31%
Terrenos	1.002.548,65	43,23%	



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Edificios	652.566,80	28,14%	
Vehículos	14.553,57	0,63%	
-Depreciación Acum Edificio	-4.776,91	-0,21%	
-Depreciación Acum Moto	-11.157,71	-0,48%	
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	134.672,63		5,81%
Activos Financieros Mantenidos hasta el vencimiento	114.873,91	4,95%	
Otras Cuentas por Cobrar	19.798,72	0,85%	
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	492.275,97		21,23%
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	464.225,98	20,02%	
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	28.049,99	1,21%	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	2.280.683,00		98,35%
TOTAL ACTIVO	2.318.962,07		100,00%

Ilustración 21 *Activo Corriente de Corporación Sietealnueve S.A con reclasificación de cuentas*

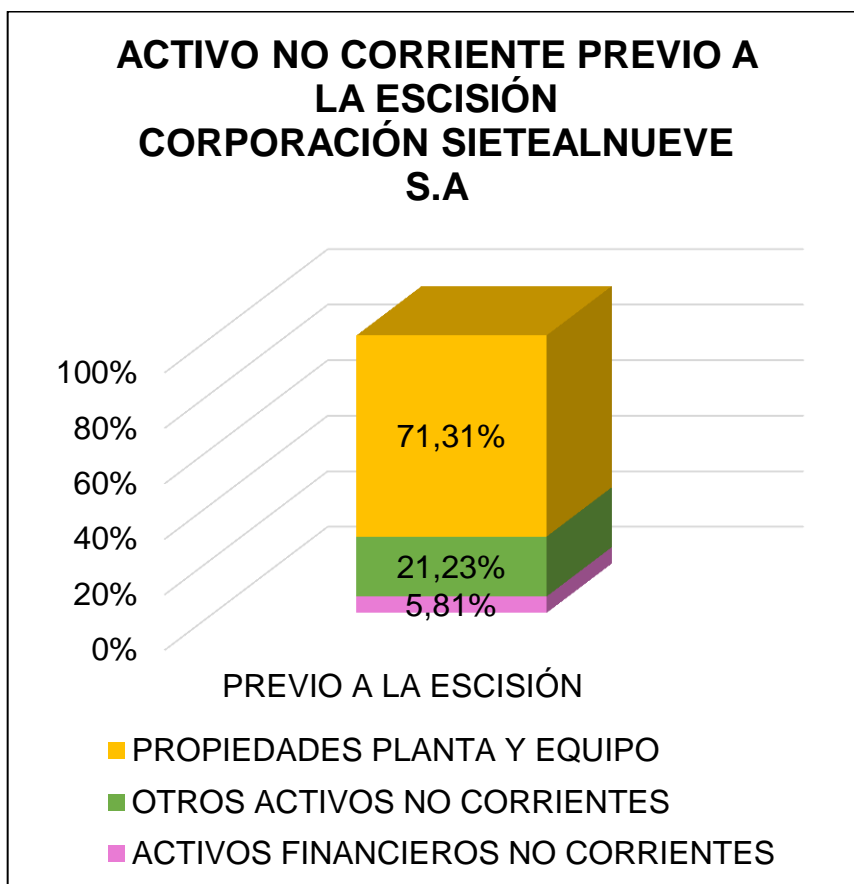


Elaboración: autoras

La **Ilustración 21** revela que activo corriente de Corporación Sietealnueve S.A. previo a la escisión representaba realmente el 1.65% y no el 28.69%.

Con respecto al efectivo y equivalente al efectivo este representa el 0.12%, los activos financieros el 0.69% y los activos por impuestos corrientes el 0.84%. De esta manera se puede apreciar que la compañía tiene menos liquidez de la que indica.

Ilustración 22 Activo No Corriente de Corporación Sietealnueve S.A con reclasificación de cuentas



Elaboración: autoras

Tal como se observa en la **Ilustración 22** el activo no corriente de la compañía representa el 98.35% del activo total y no únicamente el 71.31% de propiedad planta y equipo. Por tanto, su activo corriente previo a la escisión se encontraba conformado adicionalmente por el 5.81% de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento y por el 21,23% de otros activos correspondiente a cuentas por cobrar relacionadas.



3.6.2.5. Análisis vertical del balance general al 1 de marzo de 2018, Inmobiliaria Logide S.A

INMOBILIARIA LOGIDE S.A
BALANCE GENERAL
CORTADO AL 1 DE MARZO DE 2018

			Análisis Vertical	
			%	% Total
<u>ACTIVO</u>				
ACTIVO CORRIENTE				
ACTIVOS FINANCIEROS				
Documentos y Ctas por Cobrar No Relacionadas	31,934.88			3.94
Curtiembre Renaciente S.A	31,934.88		3.94	
Otras Cuentas por Cobrar No Relacionadas	21,016.36			2.59
Otras CxC F.T.I DEL ECUADOR S.A	21,016.36		2.59	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	52,951.24			6.53
ACTIVO NO CORRIENTE				
PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO				
Terrenos	472,295.56	757,644.50	58.27	93.47
Edificios	285,944.66		35.28	
Depreciacion Acum.Edificio	-595.72		0.07	
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	757,644.50			93.47
TOTAL DEL ACTIVO	810,595.74			100.00
<u>PASIVO</u>				



UNIVERSIDAD DE CUENCA

PASIVO NO CORRIENTE			
Garantías por Arriendos	5,497.50	0.68	
TOTAL PASIVO	5,497.50		0.68
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	2,338.00	0.29	
Superávit por Revalorización PPE	802,760.24	99.03	
TOTAL PATRIMONIO	805,098.24		99.32
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	810,595.74		100.00

Fuente: Balances Generales de Corporación Sietealnueve S.A

Elaboración:

autoras.



3.6.2.6 Análisis vertical del balance general al 1 de marzo de 2018, Inversiones Zulu S.A

INVERSIONES ZULU S. A
BALANCE GENERAL
AL 1 DE MARZO DE 2018

			ANÁLISIS VERTICAL	
			%	% TOTAL
ACTIVO				
ACTIVO CORRIENTE				
ACTIVOS FINANCIEROS				
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	432,291.10			74.56%
Curtiembre Renaciente S.A.	432,291.10		74.56%	
Otras cuentas por cobrar relacionadas	147,490.45			25.44%
Otras CxC Corporación SIETEALNUEVE SA	140,456.82		24.23%	
Otros Relacionados FCT	7,033.63		1.21%	
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	579,781.55			100.00%
PASIVO				
PASIVO NO CORRIENTE				
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	217,115.70			37.45%
Cuentas por Pagar Tosiholding S.A.	217,115.70		37.45%	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	217,115.70			37.45%



UNIVERSIDAD DE CUENCA

PATRIMONIO NETO			
CAPITAL	2,339.00		0.40%
Capital suscrito o asignado			
Capital Suscrito	2,339.00	0.40%	0.00%
RESULTADOS ACUMULADOS	360,326.85		62.15%
Ganancias acumuladas			
Utilidades no Distribuida de Ejercicios Anteriores	360,326.85	62.15%	
TOTAL PATRIMONIO	362,665.85		62.55%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	579,781.55		100.00%

Fuente: Estado de Resultados ZULU S.A.

Elaboración: autoras



Ilustración 23 *Activo de empresas beneficiarias al 1 de marzo de 2018*

Fuente: *Estado de Resultados INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A.*

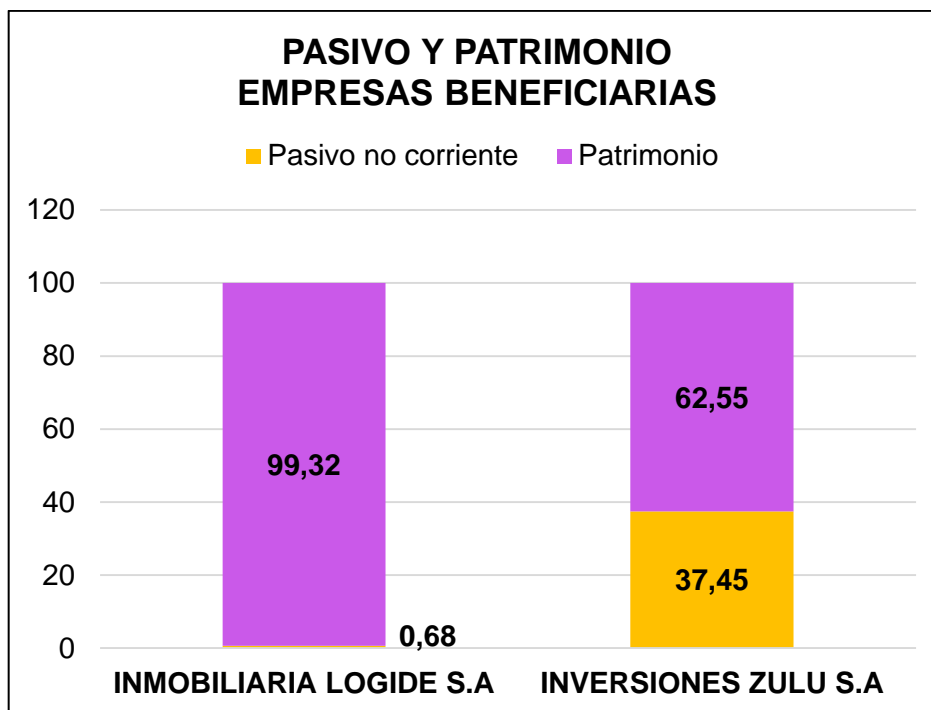
Elaboración: *autoras*

Con respecto a los activos recibidos por las compañías beneficiarias se observa en la Ilustración 23 que a Inversiones Zulu S.A se le traspaso únicamente activos corrientes que corresponde a cuentas por cobrar relacionadas. Sin embargo, como ya se ha mencionado, estas CxC son de largo plazo; por lo que realmente el activo de la empresa es no corriente.

En cambio, Inmobiliaria Logide S.A se constituyó con el 93.47% de activo fijo y por apenas el 6.53% de cuentas por cobrar corrientes.

Mediante este análisis, se puede apreciar que ambas empresas presentan un bajo nivel de liquidez.

Ilustración 24 *Pasivo y patrimonio de empresas beneficiarias al 1 de marzo de 2018*



Fuente: Estado de Resultados INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A.

Elaboración: autoras

En cuanto al Pasivo, la Ilustración 24 muestra que Inmobiliaria Logide S.A se compone en gran parte por recursos de patrimonio, cuyo rubro significativo es el superávit por revaluación de PPE con 99.03% y con únicamente el 0.29% de capital accionario. Adicional, esta recibió deudas no corrientes que representan el 0.68% del valor del activo.

Mientras tanto, las obligaciones a largo plazo de Inversiones Zulu S.A, representan el 37.45% del valor del activo; y con respecto a su patrimonio, este constituye el 62.55%, cuyo mayor rubro es Ganancias Acumuladas con 62.15% y el 0.40% de aporte a socios.

3.6.2.7. Indicadores Financieros, al 1 de marzo de 2018, Inversiones Zulu S.A e Inmobiliaria Logide S.A.

3.6.2.7.1. Índices de Liquidez

Tabla 57 *Liquidez corriente*

INDICADOR	FORMULA	POSTERIOR ESCISION	COMPAÑIA
Liquidez Corriente	$\frac{\text{Activo corriente}}{\text{Pasivo corriente}}$	0.00	Inversiones Zulu S.A.
		0.00	Inmobiliaria Logide S. A

Fuente: Balance General, Inversiones Zulu S.A. e Inmobiliaria Logide S.A.

Elaboración: autoras

Conforme a la información presentada en el balance general de Inversiones Zulu S.A, esta cuenta con el activo corriente para hacer frente a sus obligaciones de corto plazo; sin embargo, la compañía tiene realmente iliquidez porque las cuentas por cobrar relacionadas deben tratarse en el no corriente.

Por otra parte, Inmobiliaria Logide S.A tiene liquidez al poseer activos corrientes, y su ventaja es que no tiene que hacer frente a obligaciones corrientes.

Tabla 58 *Capital de trabajo*

INDICADOR	FORMULA	POSTERIOR ESCISIÓN	COMPAÑIA
Capital de trabajo	$\text{Activo corriente} - \text{Pasivo corriente}$	579.781,55	Inversiones Zulu S.A.
		52.951,24	Inmobiliaria Logide S. A

Fuente: Balance General, Inversiones Zulu S.A. e Inmobiliaria Logide S.A.



Elaboración: autoras

El balance general de Inversiones Zulu S.A, indica un excedente de activos corrientes por USD 579,781.55, con los cuales podría operar luego de responder por sus obligaciones corrientes. Sin embargo, hay que recordar que las cuentas entre relacionadas que posee la compañía deben incluirse en el no corriente, de manera que en realidad no cuenta con capital de trabajo.

Por su parte, Inmobiliaria Logide S.A cuenta por el momento con todo su activo corriente como capital de trabajo ya que no posee obligaciones corrientes.

3.6.2.7.2. Índices de Apalancamiento

Tabla 59 Endeudamiento del Activo

INDICADOR	FORMULA	POSTERIOR ESCISIÓN	COMPAÑIA
Endeudamiento del activo	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Activo total}}$	0.37	Inversiones Zulu S.A.
		0.0068	Inmobiliaria Logide S. A

Fuente: Balance General, Inversiones Zulu S.A. e Inmobiliaria Logide S.A.

Elaboración: autoras

El índice de endeudamiento del activo de Inversiones Zulu S.A indica que el activo de la compañía está financiado por el pasivo en el 37%.

En cambio, en Inmobiliaria Logide S.A, el activo está financiado únicamente por el 0.68% de recursos ajenos.

De tal manera que, la compañía con mayor financiamiento de capital propio es Logide S.A.

Tabla 60 Endeudamiento Patrimonial

INDICADOR	FORMULA	POSTERIOR ESCISIÓN	COMPAÑIA
Endeudamiento patrimonial	$\frac{\text{Pasivo total}}{\text{Patrimonio}}$	0.60	Inversiones Zulu S.A.
		0.0068	Inmobiliaria Logide S. A

Fuente: Balance General, Inversiones Zulu S.A. e Inmobiliaria Logide S.A.

Elaboración: autoras

Efectuada la escisión, el índice de endeudamiento patrimonial de Inversiones Zulu S.A indica que el 60% del patrimonio se encuentra comprometido con terceros. Y en el caso de Inmobiliaria Logide S.A, corresponde al 0.68%.

De este modo, se analiza que los propietarios son los que están financiando mayormente a la compañía.

Tabla 61 Apalancamiento

INDICADOR	FORMULA	POSTERIOR ESCISIÓN	COMPAÑIA
Apalancamiento	$\frac{\text{Activo Total}}{\text{Patrimonio}}$	1.60	Inversiones Zulu S.A.
		1.01	Inmobiliaria Logide S. A

Fuente: Balance General, Inversiones Zulu S.A. e Inmobiliaria Logide S.A.

Elaboración: autoras

Este índice muestra que Inversiones Zulu S.A. recibió USD 1.60 e Inmobiliaria Logide S. A USD 1.01 por cada dólar de patrimonio recibido en la escisión.



3.6.3. Análisis de los efectos financieros de la escisión, al 31 de diciembre de 2018.

En este punto se pretende identificar los efectos ocasionados por el proceso de escisión y con ello también el revaluó de los bienes inmuebles; para ello se analiza tanto en el estado de resultados como en el balance general de la compañía Corporación Sietealnueve S.A correspondiente al año 2018.

3.6.3.1 Análisis horizontal del Estado de Resultados al 31 de diciembre de 2018, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	2018 SIN ESCISIÓN	ESCINDIDA	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	RELATIVA
INGRESOS	186.120,62	186.120,62	0,00	0,00 %
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	183.827,68	183.827,68	0,00	0,00 %
OTROS INGRESOS	2.292,94	2.292,94	0,00	0,00 %
COSTO Y GASTOS	180.837,55	178.693,97	2.143,58	1,19 %
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	15.280,91	15.280,91	0,00	0,00 %
GASTOS	165.556,64	163.413,06	2.143,58	1,29 %
GASTOS DE VENTA	19.475,82	13.758,66	5.717,16	29,36 %
PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	72,00	72,00	0,00	0,00 %
GASTOS DE GESTIÓN	233,36	233,36	0,00	0,00 %
DEPRECIACIONES:	19.170,46	13.453,30	5.717,16	29,82 %
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	19.170,46	13.453,30	5.717,16	29,82 %
Depreciación Edificios	832,68	832,68	0,00	0,00 %
Depreciación Edificios Revaluados No Deducible	15.427,18	9.710,02	5.717,16	37,06 %



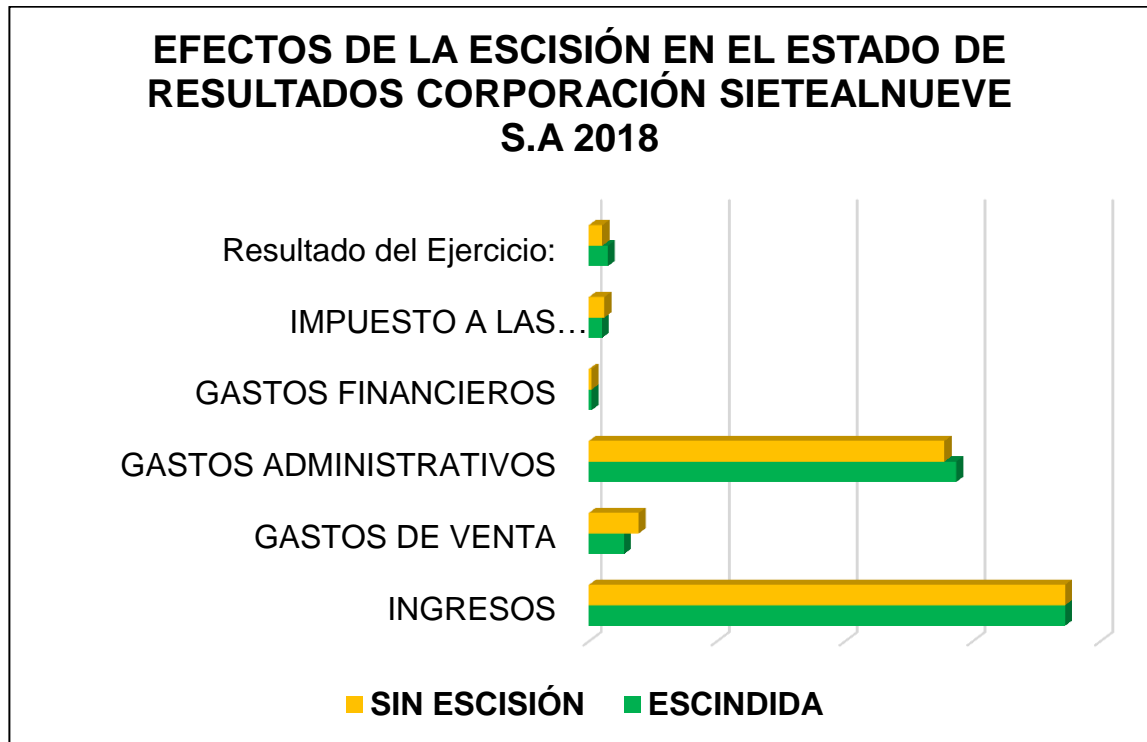
UNIVERSIDAD DE CUENCA

Depreciación No Deducible	2.910,60	2.910,60	0,00	0,00 %
GASTOS ADMINISTRATIVOS	138.950,25	143.531,76	-4.581,51	-3,30 %
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	48.074,87	48.074,87	0,00	0,00 %
REMUNERACIONES A OTROS TRABAJADORES AUTÓNOMOS	20.728,36	20.728,36	0,00	0,00 %
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	783,34	783,34	0,00	0,00 %
COMBUSTIBLES	10,73	10,73	0,00	0,00 %
SEGUROS Y REASEGUROS	166,72	166,72	0,00	0,00 %
GASTOS DE GESTIÓN	240,93	240,93	0,00	0,00 %
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	5.517,36	5.517,36	0,00	0,00 %
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	0,00	4.581,51	4.581,51	-100,00 %
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	21.743,32	21.743,32	0,00	0,00 %
OTROS GASTOS	41.684,62	41.684,62	0,00	0,00 %
GASTOS FINANCIEROS	1.089,91	1.089,91	0,00	0,00 %
INTERESES	900,62	900,62	0,00	0,00 %
COMISIONES	81,60	81,60	0,00	0,00 %
OTROS GASTOS FINANCIEROS	107,69	107,69	0,00	0,00 %
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	6.040,66	5.032,73	1.007,93	16,69 %
Resultado del Ejercicio:	5.283,07	7.426,65	-2.143,58	40,57 %

Fuente: Estado de Resultados, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

Ilustración 25 Efectos de la escisión de Corporación Sietealnueve S.A al 31 de diciembre de 2018.



Fuente: Estado de Resultados, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

Se observa con el análisis horizontal al estado de resultados que las variaciones se generan en los gastos de venta y administración. La **Ilustración 25** resume los siguientes cambios ocurridos con la escisión, tales como:

- Los gastos por depreciación de edificios son menores en 29.82%.
En el caso de no efectuarse la escisión ni el revaluó de bienes inmuebles, la depreciación debía continuar por el mismo porcentaje antes del proceso como sigue:

Tabla 62 Depreciación de edificios previo al revaluó y escisión



DETALLE	DEP. MENSUAL PREVIO A REEVALUO Y ESCISION	DEP. ANUAL
Edificio Lote L	729.84	8,758.08
Edificio Lote 9	555.76	6,669.12
TOTAL		15,427.20

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Elaboración: autoras

- Se incurren en varios gastos legales y judiciales (Ver Anexo 14).
- El impuesto a la renta es menor en 16.69 %. (Ver Anexo 15)
- La utilidad del ejercicio es mayor en 40.57%.

3.6.3.2. *Análisis horizontal del Balance General al 31 de diciembre de 2018, Corporación Sietealnueve S.A*

Conforme al análisis horizontal (Ver Anexo 16) la compañía presenta en sus cuentas de activo, pasivo y patrimonio al 31 de diciembre la misma tendencia del análisis al 1 de marzo. De este modo, se puede decir que la empresa no ha registrado durante el año grandes cambios.

Lo que si se puede apreciar en el ACTIVO es que al final del año la compañía ha incrementado las cuentas por cobrar a las relacionadas. Y que con la escisión la compañía generó un 9.64% más de crédito tributario IVA por las retenciones de los gastos legales y judiciales.

Con respecto al PASIVO se puede observar que de no haber realizado la escisión la compañía hubiese tenido que cancelar 16.69% más de impuesto a la renta.

Adicional, las obligaciones con la administración tributaria se incrementan mediante la escisión en 12.09%, esto debido a las retenciones generadas del 8% Notarios y Registradores y Ret. IVA 100%, que corresponden a los gastos legales y judiciales incurridos en el proceso.



Finalmente, en el grupo del PATRIMONIO, se analiza que con la escisión el resultado del ejercicio es menor en 40.57%



3.6.3.3. Análisis horizontal del Estado de Resultados entre el proyecto aprobado vs alternativo al 31 de diciembre de 2018, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

**CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.
ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	PROYECTO APROBADO	PROYECTO ALTERNATIVO	VARIACION	
			ABSOLUTA	RELATIVA
INGRESOS	186.120,62	186.120,62	0,00	0,00 %
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	183.827,68	183.827,68	0,00	0,00 %
PRESTACION DE SERVICIOS	183.827,68	183.827,68	0,00	0,00 %
Ventas Arriendo de Bodegas 12%	179.743,22	179.743,22	0,00	0,00 %
Servicios Administrativos 12%	4.084,46	4.084,46	0,00	0,00 %
OTROS INGRESOS	2.292,19	2.292,19	0,00	0,00 %
INTERESES FINANCIEROS	2.292,19	2.292,19	0,00	0,00 %
Intereses Ganados Exentos	2.222,64	2.222,64	0,00	0,00 %
Intereses Ganados Gravados	69,55	69,55	0,00	0,00 %
OTRAS RENTAS	0,75	0,75	0,00	0,00 %
COSTO Y GASTOS	178.693,97	179.019,99	326,02	0,18 %
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	15.280,91	15.280,91	0,00	0,00 %
COSTOS DE VENTAS	15.280,91	15.280,91	0,00	0,00 %
COSTO VTAS BODEGAS	11.892,09	11.892,09	0,00	0,00 %
COSTOS VTAS URBANIZACION	0,00	0,00	0,00	0,00 %
COSTO VTAS OTROS	3.388,82	3.388,82	0,00	0,00 %
GASTOS DE VENTA	13.758,66	14.084,68	326,02	2,37 %



PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD	72,00	72,00	0,00	0,00 %
Publicaciones y Suscripciones	72,00	72,00	0,00	0,00 %
GASTOS DE GESTIÓN (agasajos)	233,36	233,36	0,00	0,00 %
DEPRECIACIONES:	13.453,30	13.779,32	326,02	2,42 %
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	13.453,30	13.779,32	326,02	2,42 %
Depreciación Edificios	832,68	832,68	0,00	0,00 %
Depreciación Edificios Revaluados No Deducible	9.710,02	10.036,04	326,02	3,36 %
Depreciación No Deducible	2.910,60	2.910,60	0,00	0,00 %
GASTOS ADMINISTRATIVOS	143.531,76	143.531,76	0,00	0,00 %
HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	48.074,87	48.074,87	0,00	0,00 %
REMUNERACIONES A OTROS TRABAJADORES AUTÓNOMOS	20.728,36	20.728,36	0,00	0,00 %
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	783,34	783,34	0,00	0,00 %
COMBUSTIBLES	10,73	10,73	0,00	0,00 %
SEGUROS Y REASEGUROS	166,72	166,72	0,00	0,00 %
GASTOS DE GESTIÓN	240,93	240,93	0,00	0,00 %
AGUA, ENERGÍA, LUZ, Y TELECOMUNICACIONES	5.517,36	5.517,36	0,00	0,00 %
AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	5.517,36	5.517,36	0,00	0,00 %
NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES	4.581,51	4.581,51	0,00	0,00 %
Gastos Legales y Judiciales	4.581,51	4.581,51	0,00	0,00 %
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	21.743,32	21.743,32	0,00	0,00 %
Impuestos al Municipio	10.048,22	10.048,22	0,00	0,00 %
Contribución Sup. Compañías	1.675,49	1.675,49	0,00	0,00 %



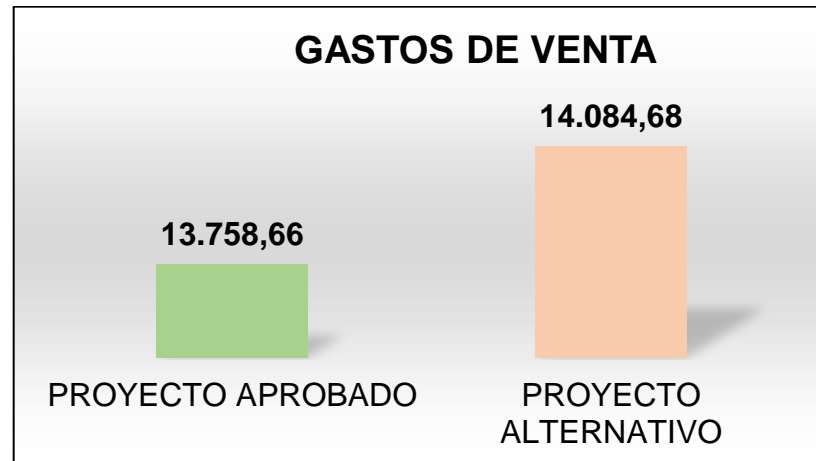
UNIVERSIDAD DE CUENCA

Tasas y Otras Contribuciones	8.248,13	8.248,13	0,00	0,00 %
Gasto IVA sin crédito tributario	0,04	0,04	0,00	0,00 %
Predio Urbano	1.771,44	1.771,44	0,00	0,00 %
OTROS GASTOS	41.684,62	41.684,62	0,00	0,00 %
GASTOS FINANCIEROS	1.089,91	1.089,91	0,00	0,00 %
INTERESES	900,62	900,62	0,00	0,00 %
COMISIONES	81,60	81,60	0,00	0,00 %
OTROS GASTOS FINANCIEROS	107,69	107,69	0,00	0,00 %
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	5.032,73	5.032,73	0,00	0,00 %
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	5.032,73	5.032,73	0,00	0,00 %
Resultado del Ejercicio:	7.426,65	7.100,63	-326,02	-4,39 %

Fuente: Estado de Resultados, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

Ilustración 26 Variación del Estado de Resultados entre el Proyecto aprobado vs Proyecto alternativo al 31 de diciembre de 2019



Fuente: Estado de Resultados, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

Comparado el estado de resultados del proyecto aprobado y alternativo, el grupo que varía es Gasto de Ventas en un 2.37%.

La variación se debe específicamente a la cuenta, Depreciación Edificios Revaluados No Deducible, puesto que, al aplicarse el revaluó catastral, el valor de depreciación de los edificios es superior de la siguiente forma:

FECHA	DETALLE	DEBE	HABER	SALDO
AL 1/2/2018	Saldo	1,285.60		1,285.60
28/02/2018	Nueva dep. Lote L	933.18		2,218.78
28/02/2018	Nueva dep. Lote 9	710.66		2,929.44
Mar-Dic 2018	Nueva Dep. Lote 9	7,106.60		10,036.04

Finalmente, por esta situación la utilidad del ejercicio con el proyecto alternativo disminuye en -4.39 %.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

3.6.2.4. Análisis horizontal del Balance General entre el proyecto aprobado vs alternativo al 31 de diciembre de 2018, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

**CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	PROYECTO APROBADO	PROYECTO ALTERNATIVO	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO	1.050.580,81	1.102.083,37	51.502,56	4,90 %
ACTIVO CORRIENTE	164.727,31	164.527,31	-200,00	-0,12 %
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	136,66	474,12	337,46	246,93 %
BANCOS	136,66	474,12	337,46	246,93 %
Banco del Pichincha C.A.	134,49	471,95	337,46	250,92 %
Banco del Guayaquil	2,17	2,17	0,00	0,00 %
INVERSIONES TEMPORALES	0,00	0,00	0,00	0,00 %
ACTIVOS FINANCIEROS	146.224,96	145.687,50	-537,46	-0,37 %
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR				
CLIENTES NO RELACIONADOS	6.974,81	6.974,81	0,00	0,00 %
Clientes	0,00	0,00	0,00	0,00 %
Clientes Arriendos	6.974,81	6.974,81	0,00	0,00 %
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR				
CLIENTES RELACIONADOS	109.284,96	109.284,96	0,00	0,00 %
OTRAS CUENTAS POR COBRAR				
RELACIONADAS	18.674,50	18.337,04	-337,46	-1,81 %
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	11.290,69	11.090,69	-200,00	-1,77 %
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	333,48	333,48	0,00	0,00 %



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	18.032,21	18.032,21	0,00	0,00 %
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	4.863,54	4.863,54	0,00	0,00 %
Crédito Tributario RET. IVA	4.863,54	4.863,54	0,00	0,00 %
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	13.168,67	13.168,67	0,00	0,00 %
Imp. Ret. Fuente de Renta por Cliente	13.168,67	13.168,67	0,00	0,00 %
ACTIVO NO CORRIENTE	885.853,50	937.556,06	51.702,56	5,84 %
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	911.428,80	963.119,92	51.691,12	5,67 %
TERRENOS	530.253,09	753.001,74	222.748,65	42,01 %
EDIFICIOS	366.622,14	195.564,61	-171.057,53	-46,66 %
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y EQUIPO CAMINERO MÓVIL	14.553,57	14.553,57	0,00	0,00 %
MOTO	14.553,57	14.553,57	0,00	0,00 %
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	25.575,30	25.563,86	-11,44	-0,04 %
Dep. Acum. Moto	13.583,21	13.583,21	0,00	0,00 %
Dep. Acum. Edificios	11.992,09	11.980,65	-11,44	-0,10 %
PASIVO	155.516,41	155.653,87	137,46	0,09 %
PASIVO CORRIENTE	155.516,41	155.653,87	137,46	0,09 %
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4.221,84	4.221,84	0,00	0,00 %
LOCALES	4.221,84	4.221,84	0,00	0,00 %
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	5.504,95	5.504,95	0,00	0,00 %
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	472,22	472,22	0,00	0,00 %
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	5.032,73	5.032,73	0,00	0,00 %



UNIVERSIDAD DE CUENCA

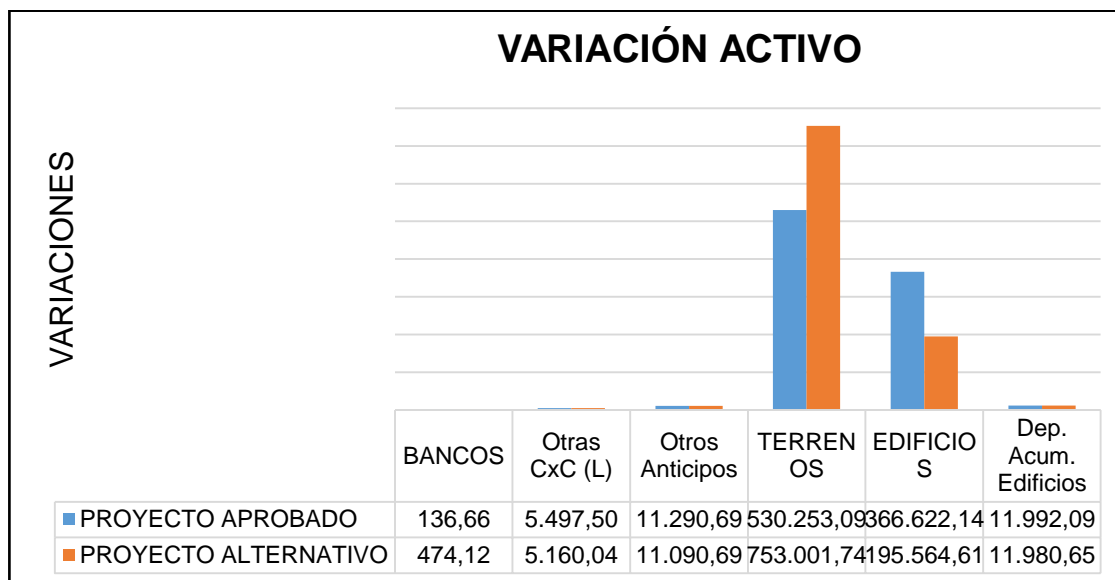
CUENTAS POR PAGAR				
DIVERSAS/RELACIONADAS	140.456,82	140.256,82	-200,00	-0,14 %
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA	140.456,82	140.256,82	-200,00	-0,14 %
ANTICIPOS DE CLIENTES	.00	.00	0,00	0,00 %
Anticipos Clientes	.00	.00	0,00	0,00 %
OTROS PASIVOS CORRIENTES	5.332,80	5.670,26	337,46	6,33 %
Garantías por Arriendos	5.332,80	5.670,26	337,46	6,33 %
PATRIMONIO NETO	895.064,40	946.429,50	51.365,10	5,74 %
CAPITAL	4.682,00	4.682,00	0,00	0,00 %
RESERVAS	4.679,50	4.679,50	0,00	0,00 %
RESERVA LEGAL	4.679,50	4.679,50	0,00	0,00 %
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	878.276,25	929.967,37	51.691,12	5,89 %
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE				
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	878.276,25	929.967,37	51.691,12	5,89 %
RESULTADOS ACUMULADOS	0,00	0,00	0,00	0,00 %
Resultado del Ejercicio:	7.426,65	7.100,63	-326,02	-4,39 %
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.050.580,81	1.102.083,37	51.502,56	4,90 %

Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras



Ilustración 27 Variaciones en el Activo entre Proyecto aprobado vs Proyecto alternativo



En la **Ilustración 27**, se observa claramente que dentro del Activo, las cuentas con mayor variación son; terrenos y edificios.

Las variaciones se deben a un incremento del 42.01% en Terrenos, debido al nuevo costo, edificios por una disminución de -50.07% por el revaluó catastral municipal. Adicionalmente, se observa que, pese al cambio en costos, la depreciación acumulada de edificios no presenta una variación significativa y el saldo al término del año en el proyecto alternativo corresponde al siguiente detalle:

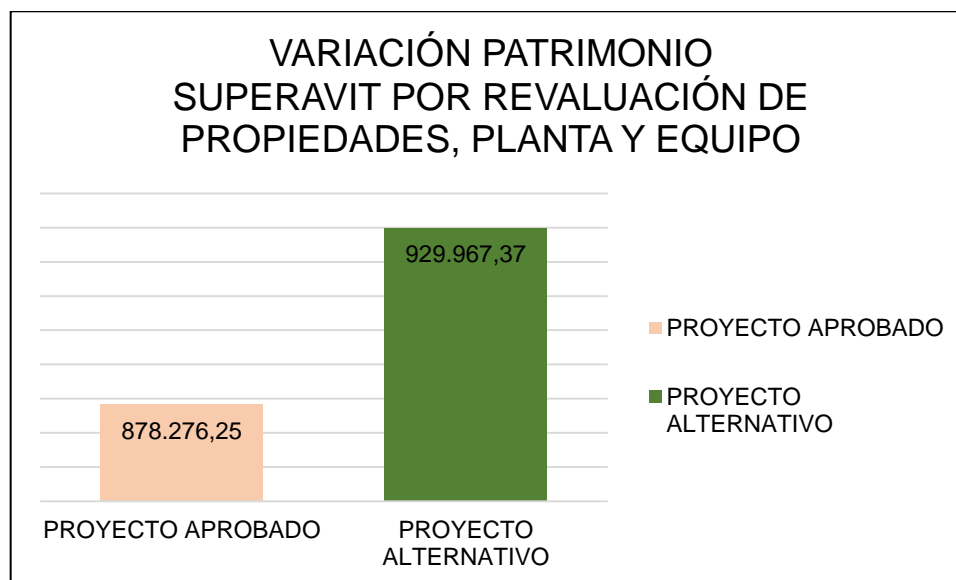
FECHA	DETALLE	DEBE	HABER	SALDO
AL 1/2/2018	Saldo			81,821.69
AL 1/2/2018	Ajuste al costo de Dep. Acum (Lotes)	78,421.59		3,400.10
28/02/2018	Lote L		933.18	4,333.28
28/02/2018	Lote 9		710.66	5,043.94
28/02/2018	Dep. bodega		69.39	5,113.33



01/03/2018	Acto jurídico (traspaso lote L)	933.18		4,180.15
Marz-Dic 2018	Dep. Lote 9		7,106.60	11,286.75
Marz-Dic 2018	Dep. bodega		693.90	11,980.65

En relación con Otras CxC (L), esta disminuye en -337.46, equivalente a - 6.14 %, debido a que Corporación Sieteal nueve S.A. efectuó la devolución de las garantías entregadas a Inmobiliaria Logide por el importe de USD 5,160.04 y por consiguiente en el pasivo el saldo en Garantías por Arriendos es mayor en el mismo valor.

Ilustración 28 Variaciones en el Patrimonio entre Proyecto aprobado vs Proyecto alternativo



La **Ilustración 28** refleja que, producto del avalúo catastral de los edificios, se ha generado que el Superávit por revaluación de PPyE registre en el proyecto alternativo un incremento de USD 51,691.12, equivalente a 5.89% más que en el aprobado.



3.6.4. Valoración de Empresa (Proyecciones)

La valoración es un elemento fundamental para conocer el valor financiero actual de un negocio. Tal como se menciona en el capítulo II, existen varias razones que motivan su desarrollo y para el caso de Corporación Sietealnueve S.A es importante determinar su valor financiero a raíz de la escisión.

El método seleccionado para la valoración es el de flujos de caja descontados, y para ello es primordial identificar los criterios que permitirán estimar los escenarios futuros de la empresa. Para ello se puede recurrir a información histórica, considerando adicionalmente que se debe eliminar previamente los rubros de aquellas cuentas que no tengan relación con el giro del negocio.

Seguidamente, se realiza la proyección de los estados financieros para los años 2019 al 2023 de la compañía Corporación Sietealnueve S.A para identificar el valor actual neto. A su vez, es necesario indicar que no se realizó las proyecciones y análisis a las compañías beneficiarias, en vista de que:

1. Durante el año 2018, Inversiones Zulu S.A, no realizó ninguna operación en el negocio y por tanto al término del año los saldos eran los mismos.
2. Por su parte, la efectuarse la escisión la empresa Inmobiliaria Lodige S.A se desvincula de la compañía escindida y por ende no se cuenta con la información de sus operaciones para la proyección de los estados.

3.6.4.1. Estado de Resultados

Se presenta la proyección de cada una de las cuentas que conforman el estado de resultados junto con el criterio empleado.

INGRESOS



Ingresos de actividades ordinarias

Esta comprende las cuentas de venta de bienes y prestación de servicios.

Venta de bienes

Corresponde a los ingresos por la venta de activos fijos. En el año 2019, una vez que se termine la vida útil de la moto, se tiene previsto su venta por el precio de USD 5.500,00 más IVA.

Prestación de Servicios

- **Arrendamiento de bodegas**

Los servicios de arrendamiento prestados por la compañía son contratos fijos renovados en cinco años. A continuación, se detalla los clientes que permanecen posterior a la escisión y los precios fijados en los contratos.

Tabla 63 *Bodegas de Corporación Sietealnueve S.A previo y posterior a la escisión*

BODEGA	ÁREA (m2)	PREVIO A LA ESCISIÓN	POSTERIOR A LA ESCISIÓN	
		SIETEALNUEVE S. A	LOGIDE	SIETEALNUEVE S.A.
F5	942.4	CARCHI ALVARADO VERONICA		✓
P2-F4-F5/2	1544.45	COMERCIAL KYWI S.A	✓	
F6	586	ETERNIT ECUATORIANA S.A		✓
P2	460,95	MAXXIMUNDO CIA LTDA	✓	
E1	580	INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESE		✓
F1	942.40	VINTIMILLA CALLE JUAN PABLO	✓	
P1	277.15	ESPINOSA MEDINA MANUEL	✓	
P4	277	SISTEL		✓
P3	277	HOSPITAL DE ESPECIALIDADES JOSE CARRASCO ARTEAGA		✓

Fuente: CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras



La **Tabla 63**, muestra que Corporación Sietealnueve S.A mantiene actualmente 5 bodegas; sin embargo, Eternit la desocupa en el mes de mayo de 2019.

Tabla 64 Precios de arriendos

ARRENDAMIENTO DE BODEGAS	
CLIENTE	MENSUALIDAD
CARCHI ALVARADO VERONICA	2.096,25
INSTITUTO ECUATORIANO DE SEGURIDAD SOCIAL IESS	1.500,00
SISTEL	945,00
HOSPITAL DE ESPECIALIDADES JOSE CARRASCO ARTEAGA	1.011,50
ETERNIT	1.960,00
TOTAL	7.512,75

Fuente: CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras

La **Tabla 64** indica el valor cobrado mensualmente, de tal modo que se obtendría un ingreso anual de USD 90.153,00

Considerando que la bodega de Eternit se desocupa desde mayo, el ingreso en el 2019 es de USD 74.473,00 y para los años siguientes de USD 66.633,00.

- **Servicios administrativos**

Esta cuenta pertenece a la reposición por consumo de agua potable de los arrendatarios.

A continuación, los valores incurridos en el año 2018 únicamente por los clientes actuales.



Tabla 65 Consumo mensual de agua potable año 2018

CONSUMO AGUA POTABLE 2018			
MESES	\$	VARIACION	%
Ene	100,05		
Feb	130,21	30,16	23,16 %
Mar	178,12	47,91	26,90 %
Abr	169,78	- 8,34	-4,91 %
May	190,74	20,96	10,99 %
Jun	527,19	336,45	63,82 %
Jul	428,99	- 98,20	-22,89 %
Ago	305,34	- 123,65	-40,50 %
Sep	314,94	9,60	3,05 %
Oct	181,30	- 133,64	-73,71 %
Nov	177,07	- 4,23	-2,33 %
Dic	206,50	29,43	16,62 %
PROMEDIO			0,02 %

Fuente: CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras

Partiendo del ultimo valor de consumo en diciembre de 2018, se efectúa la proyección con la tasa de variación promedio mensual de 0.02% y se aplica la tasa de inflación anual proyectada.

Tabla 66 Proyección del consumo de agua potable

PROYECCION CONSUMO AGUA POTABLE					
MESES	2019	2020	2021	2022	2023
Ene	206,54	206,97	207,41	207,84	208,28
Feb	206,57	207,01	207,44	207,88	208,32
Mar	206,61	207,04	207,48	207,92	208,36
Abr	206,64	207,08	207,52	207,95	208,39
May	206,68	207,12	207,55	207,99	208,43
Jun	206,72	207,15	207,59	208,03	208,46
Jul	206,75	207,19	207,63	208,06	208,50
Ago	206,79	207,23	207,66	208,10	208,54



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Sep	206,83	207,26	207,70	208,14	208,57
Oct	206,86	207,30	207,73	208,17	208,61
Nov	206,90	207,33	207,77	208,21	208,65
Dic	206,94	207,37	207,81	208,25	208,68
SUBTOTAL	2.480,83	2.486,05	2.491,29	2.496,54	2.501,80
Inflación anual %	1,55	1,31	1,07	0,83	0,59
TOTAL	2.519,16	2.518,54	2.517,90	2.517,25	2.516,59

Fuente: CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras

Otros ingresos

- **Intereses Financieros**

Son los intereses ganados en inversiones con instituciones financieras. Se observa el registro en periodos anteriores, sin embargo, no se efectúa la proyección de este rubro, debido a que la compañía actualmente no ha realizado ni tiene previsto realizar inversiones de este tipo.

- **Otras rentas**

Se originan por: 1. ajustes no significativos de saldo de cuentas, 2. ajustes en declaración de impuestos y, 3. ajuste de cuentas por pagar que no se harán efectivas.

Debido a que en los últimos tres años se registra ajustes únicamente por los dos primeros casos, se determina el promedio exclusivamente por este lapso de tiempo.



Tabla 67 *Otras Rentas Histórico*

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
Ingresos de actividades ordinarias	204.274,28	310.576,38	208.724,71	224.506,23	183.827,68
Otras rentas	12.918,81	8.108,38	1,21	28,25	0,75
% Otras rentas			0,0006 %	0,0126 %	0,0004 %
Promedio			0,0045 %		

Fuente: CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras

Tabla 68 *Otras rentas proyectado*

DETALLE	2019	2020	2021	2022	2023
Ingreso de act. ordinarias proyectado	76.992,16	69.151,54	69.150,90	69.150,25	69.149,59
Otras rentas proyectado	3,48	3,13	3,13	3,13	3,13

Elaboración: autoras

COSTOS Y GASTOS

Costo de ventas

Esta cuenta incluye los costos realizados en la instalación y construcción de bodegas nuevas.

Efectuada la escisión la empresa se queda sin lotes y sin espacio para la construcción de bodegas nuevas y en consecuencia su proyección de costo de ventas es cero.

Gastos de venta

Este grupo contiene los gastos incurridos en el mantenimiento de las bodegas, gastos de publicidad para arrendamiento, seguros, gastos de gestión entre otros gastos.



- **Mantenimiento y reparaciones**

La empresa ha venido registrando este gasto tanto en el grupo de administración como en ventas; sin embargo, este gasto está directamente relacionado con la operación de ventas y por ende para la proyección se procede a la reclasificación únicamente en ventas.

Tabla 69 *Gastos de mantenimiento*

DETALLE	2014	2015	2016	2017	2018
Mantenimiento (administración)	1.265,54	1.526,72	1.500,13	2.176,05	783,34
Mantenimiento (ventas)	-	-	125,05	-	-
Total gasto de mantenimiento	1.265,54	1.526,72	1.625,18	2.176,05	783,34
Ingreso de actividades ordinarias	204.274,28	310.576,38	208.724,71	224.506,23	183.827,68
% Gasto mantenimiento	0,62 %	0,49 %	0,78 %	0,97 %	0,43 %
% Promedio	0,66 %				

Fuente: CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras

Tabla 70 *Gastos de mantenimiento - proyectado*

DETALLE	2019	2020	2021	2022	2023
Ingreso de actividades ordinarias	76.992,16	69.151,54	69.150,90	69.150,25	69.149,59
Mantenimiento y reparaciones	505,86	454,34	454,34	454,33	454,33

Elaboración: autoras

- **Promoción y publicidad**

Es el gasto realizado en anuncios publicitarios para el arrendamiento de las bodegas y las publicaciones de las convocatorias a junta general.



Tabla 71 *Gastos de promoción y publicidad - proyectado*

DETALLE	AI 30/08/2019	2019	2020	2021	2022	2023
Inflación anual proyectada %			1,31	1,07	0,83	0,59
Promoción y publicidad	240,2	360,3	365,01	368,91	371,97	374,17

Elaboración: autoras

- **Seguros y Reaseguros**

Corresponde a los seguros contratos. La compañía registra en años anteriores un gasto por seguros en ventas y administración, correspondiente al seguro de vehículo y de la moto respectivamente.

La proyección de este rubro es cero, debido a que, el vehículo ya se vendió y como se mencionó está prevista la venta de la moto.

- **Depreciaciones**

Los gastos de depreciación corresponden a los activos que posee la empresa posterior a la escisión, estos son edificios y moto; conforme al siguiente detalle:

Tabla 72 *Gastos de ventas - depreciación*

DETALLE	MENSUAL	ANUAL
DEPRECIACIONES PROPIEDADES	1.023,64	12.283,68
Depreciación Edificios	69,39	832,68
Depreciación Edificios Revaluados No Deducible	711,70	8.540,40
Depreciación No Deducible (moto)	242,55	2.910,60

Fuente: CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN



- **Honorarios profesionales**

Abarca los servicios profesionales brindados por la Contadora General de la compañía y por el Auditor Externo; cuyos precios son fijos puesto que se han pactado mediante contrato y corresponden a USD 667,00 mensual y USD 750,00 anual respectivamente.

- **Gastos de gestión**

Estos gastos se relacionan con los gastos por alimentos de los accionistas en reunión de balances o agasajos navideños, puesto que posterior a la escisión se quedan únicamente dos accionistas de Tosiholding S.A se proyecta un gasto anual de USD 200,00.

- **Agua**

Tal como se indicó en la **Tabla 66**, este gasto corresponde al consumo anual de agua potable de los clientes. Así pues, se analiza una compensación de valores debido al registro tanto en el gasto como en el ingreso, de tal manera que, no constituyen ni un gasto ni un ingreso propio.

- **Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles**

Constituyen los gastos legales y judiciales realizados ante notarios, registradores de la propiedad, etc. por diversos trámites de la compañía.

Al 30 de agosto de 2019 la compañía no registra gastos de este tipo, sin embargo, se proyecta los valores establecidos por inscripción de nombramientos, esto es USD 25,00, por alguna certificación, copias USD 11,00 (Registro Mercantil, s.f.), es decir un valor total anual de USD 36,00.

- **Impuestos contribuciones y otros**



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Esta cuenta conforma los impuestos pagados al Municipio, la contribución a la Superintendencia de Compañías, tasas y otras contribuciones especial de mejoras, Predio Urbano y Gasto IVA sin crédito tributario.

Impuestos al Municipio. - corresponde a los impuestos: 1.5 por mil de activos y patentes.

La base de cálculo de estos impuestos es la información de activos, pasivos y patrimonio del periodo anterior al pago; es decir que para el año 2019 se calcula con la información del año 2018, obsérvese en la (**Tabla 89**) que por el impuesto de 1.5 por mil de activos se debe cancelar USD 1.553,28 y por patentes el valor de USD 2.148,17, en total USD 3.701,45.

Contribución Superintendencia de Compañías. - corresponde a la contribución societaria calculada a partir del activo del periodo anterior al pago. De tal modo que, en base a la información del año 2018, el valor a pagar en el año 2019 por este impuesto es de USD 841,48. **Ver Tabla 89.**

Tasas y Otras Contribuciones. - comprende la tasa de seguridad ciudadana, impuesto adicional a los bomberos y la contribución especial de mejoras.

Predio Urbano. - este impuesto será valorado por el valor del suelo, edificaciones y valor de reposición, conforme al art. 502 del COOTAD.

Para conocer las tasas, contribuciones y predio urbano se recurre a la publicación en el sitio web del Municipio de Cuenca, que indica los rubros a cancelar en el año 2019 y que pertenece al lote que conserva la empresa posterior a la escisión (lote 9).

Tabla 73 *Impuestos, tasas y otras contribuciones- 2019*

AÑO	CONCEPTO	VALOR
-----	----------	-------



UNIVERSIDAD DE CUENCA

2019	1.5 POR MIL DE ACTIVOS	1.553,28
2019	PATENTES	2.148,17
2019	CONTRIBUCION SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	841,48
2019	MEJORA OBRAS DE BENEFICIO GLOBAL 1 –L9	232,35
2019	MEJORA OBRAS DE BENEFICIO GLOBAL 2 –L9	232,35
2019	TASA SEGURIDAD CIUDADANA L9	60,52
2019	IMP ADICIONAL A LOS BOMBEROS L9	164,80
2019	IMP PREDIOS URBANOS L9	1.036,35
	TOTAL IMPUESTOS Y TASAS	6.269,30

Fuente: Sitio web. (Municipio de Cuenca, 2019)

Elaboración: autoras

Para la proyección se analiza el comportamiento de periodos anteriores a fin de obtener la variación promedio.

Tabla 74 *Impuestos, tasas y otras contribuciones - histórico*

AÑO	VALOR	VARIACION	%
2014	11.673,83		
2015	14.075,22	2.401,39	20,57 %
2016	16.928,32	2.853,10	20,27 %
2017	12.595,55	(4.332,77)	-25,59 %
2018	21.743,32	9.147,77	72,63 %
			21,97 %

Fuente: CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras

Una vez obtenido el crecimiento anual, la proyección queda de la siguiente manera:

Tabla 75 *Proyección de impuestos, tasas y otras Contribuciones*

AÑO	VALOR
2019	6.269,30



UNIVERSIDAD DE CUENCA

2020	6.283,07
2021	6.296,88
2022	6.310,71
2023	6.324,57

Elaboración: autoras

- **Otros gastos de administración**

Esta cuenta incluye gastos en suministros de oficina, gastos no deducibles y servicios administrativos.

Suministros de oficina

Debido a que la compañía no registra al 30 de agosto de 2019 valores en esta cuenta, se procede a proyectar en función de histórico en caso de que se requiera en algún momento incurrir en estos gastos.

Tabla 76 *Suministros de oficina históricos*

CUENTA	2014	2015	2016	2017	2018
Suministros de Oficina	153,79	12,00	236,73	19,50	0,00
Promedio	84,40				

Fuente: CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Elaboración: autoras

Tabla 77 *Proyección de suministros de oficina*

DETALLE	2019	2020	2021	2022	2023
Inflación anual proyectada %		1,31	1,07	0,83	0,59
Suministros de Oficina	84,40	85,51	86,42	87,14	87,65

Elaboración: autoras

Gastos no deducibles

Son aquellos realizados por concepto de intereses de mora y retenciones no recuperadas.



Para la proyección se parte de los valores registrados al 30 de agosto de 2019 y se aplica la variación anual de la inflación proyectada.

Tabla 78 *Proyección de gastos no deducibles*

DETALLE	AI 30/08/2019	2019	2020	2021	2022	2023
Inflación anual proyectada %			1,31	1,07	0,83	0,59
Gastos no deducibles	202,3	303,45	307,42	310,70	313,28	315,13

Elaboración: autoras

Servicios administrativos

Constituyen los salarios fijos de los accionistas y al 30 de agosto de 2019 se registra un valor de USD 19.500,60, es decir que, concierne anualmente USD 29.250,90.

GASTOS FINANCIEROS

Este grupo integra gastos por intereses, comisiones y otros servicios brindados por instituciones financieras. Se originan principalmente por el uso de tarjetas de crédito y para su proyección se toma de base lo registrado hasta el 30 de agosto de 2019 y se aplica la variación inflacionaria, tal como se observa a continuación:

Tabla 79 *Gastos financieros proyectados*

DETALLE	AI 30/08/2019	2019	2020	2021	2022	2023
---------	------------------	------	------	------	------	------



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Inflación proyectada anual %			1,31	1,07	0,83	0,59
Intereses	464,73	697,10	706,20	713,75	719,67	723,93
Comisiones	232,01	348,02	352,56	356,33	359,29	361,41
Otros gastos financieros	50,34	75,51	76,50	77,31	77,96	78,42
Total Gastos Financieros		1.120,62	1.135,26	1.147,39	1.156,91	1.163,75

Elaboración: autoras



Estados de Resultado Proyectado del 2019 al 2023, Corporación Sietealnueve S.A

**CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.
ESTADOS DE RESULTADO PROYECTADO**

DESCRIPCION_CUENTA	2019	2020	2021	2022	2023
INGRESOS	82.495,90	69.154,67	69.154,03	69.153,38	69.152,71
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	82.492,16	69.151,54	69.150,90	69.150,25	69.149,59
<i>VENTA DE BIENES</i>	5.500,00	-	-	-	-
Venta de Activos Fijos	5.500,00	-	-	-	-
<i>PRESTACION DE SERVICIOS</i>	76.992,16	69.151,54	69.150,90	69.150,25	69.149,59
Ventas Arriendo de Bodegas	74.473,00	66.633,00	66.633,00	66.633,00	66.633,00
Servicios Administrativos	2.519,16	2.518,54	2.517,90	2.517,25	2.516,59
OTROS INGRESOS	3,73	3,13	3,13	3,13	3,13
<i>INTERESES FINANCIEROS</i>	-	-	-	-	-
<i>OTRAS RENTAS</i>	3,73	3,13	3,13	3,13	3,13
COSTO Y GASTOS	66.939,29	62.996,03	63.022,86	63.046,10	63.065,66
<i>COSTOS DE VENTAS</i>					
GASTOS	66.939,29	62.996,03	63.022,86	63.046,10	63.065,66
GASTOS DE VENTA	11.245,61	10.192,43	10.196,33	10.199,38	10.201,58



UNIVERSIDAD DE CUENCA

<i>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES</i>	541,99	454,34	454,34	454,33	454,33
Adecuaciones	541,99	454,34	454,34	454,33	454,33
<i>PROMOCIÓN Y PUBLICIDAD</i>	360,30	365,01	368,91	371,97	374,17
Publicidad y Propaganda	360,30	365,01	368,91	371,97	374,17
<i>SEGUROS Y REASEGUROS</i>					
DEPRECIACIONES:	10.343,32	9.373,08	9.373,08	9.373,08	9.373,08
Depreciación Edificios	832,68	832,68	832,68	832,68	832,68
Depreciación Edificios Revaluados No Deducible	8.540,40	8.540,40	8.540,40	8.540,40	8.540,40
Depreciación No Deducible	970,24	-	-	-	-
GASTOS ADMINISTRATIVOS	47.417,21	47.435,44	47.452,80	47.469,28	47.484,84
<i>HONORARIOS</i>	8.754,00	8.754,00	8.754,00	8.754,00	8.754,00
Honorarios Profesionales	8.004,00	8.004,00	8.004,00	8.004,00	8.004,00
HP Auditoría Externa	750,00	750,00	750,00	750,00	750,00
<i>GASTOS DE GESTIÓN</i>	200,00	200,00	200,00	200,00	200,00
<i>AGUA</i>	2.519,16	2.518,54	2.517,90	2.517,25	2.516,59
<i>NOTARIOS Y REGISTRADORES DE LA PROPIEDAD O MERCANTILES</i>	36,00	36,00	36,00	36,00	36,00



UNIVERSIDAD DE CUENCA

<i>IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS</i>	6.269,30	6.283,07	6.296,88	6.310,71	6.324,57
<i>OTROS GASTOS</i>	29.638,75	29.643,82	29.648,02	29.651,31	29.653,68
Suministros de Oficina	84,40	85,51	86,42	87,14	87,65
Gastos no deducibles	303,45	307,42	310,70	313,28	315,13
Servicios Administrativos (PJ)	29.250,90	29.250,90	29.250,90	29.250,90	29.250,90
GASTOS FINANCIEROS	1.120,62	1.135,26	1.147,39	1.156,91	1.163,75
<i>INTERESES</i>	697,10	706,20	713,75	719,67	723,93
<i>COMISIONES</i>	348,02	352,56	356,33	359,29	361,41
<i>OTROS GASTOS FINANCIEROS</i>	75,51	76,50	77,31	77,96	78,42
IMPUESTO A LAS GANANCIAS	7.155,84	4.232,90	4.226,34	4.220,53	4.215,49
<i>*IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</i>	7.155,84	4.232,90	4.226,34	4.220,53	4.215,49
Resultado del Ejercicio:	15.556,61	6.158,64	6.131,18	6.107,28	6.087,05

*Ver Anexo 17 Proyección del impuesto a la renta causado



3.6.4.2. Proyección del Estado de Situación Financiera

Al igual que la proyección anterior, se identifican los criterios para las cuentas que conforman el estado de Situación Financiera.

ACTIVO

Se conforma por las siguientes cuentas:

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo es la cuenta más importante del balance general, que corresponderá al saldo final que arroje el flujo de efectivo proyectado, el mismo que se desarrolla en base a las variaciones de las demás cuantas proyectadas del balance.

Activos financieros

Corresponde a las cuentas y documentos por cobrar de clientes por el servicio de arrendamiento, para su proyección se utiliza el índice de rotación de clientes con la información registrada hasta el 30 de agosto de 2019 y se aplica la fórmula:

$$\text{Rotación de cuentas por cobrar} = \frac{\text{Ventas}}{\text{Cuentas por cobrar}}$$

Rotación de clientes:	Al 30/08/2019
Ventas	48.702,97
Clientes	1.427,09
Rotación (# de veces)	34,13

El resultado de esa división es el número de veces que las cuentas por cobrar rotan durante el año. Para determinar el rubro correspondiente a los próximos periodos se multiplica las ventas (ingresos de actividades ordinarias) por la rotación obtenida.



Además, integra otras cuentas por cobrar correspondientes a los anticipos entregados a proveedores. Puesto que no hay certeza de las fechas en las que se va a compensar o depurar, se proyecta fijo este valor.

Servicios y otros pagos anticipados

Se relaciona al seguro pagado por anticipado de la moto. Sin embargo, este rubro desaparece de la proyección por la venta prevista en el 2019.

Activos por impuestos corrientes

Registra los valores por crédito tributario a favor de la empresa tanto del impuesto al valor agregado como del impuesto a la renta.

- **Crédito tributario a favor de la empresa (IVA)**

Tal como se observa en la **Tabla 80** a fin de determinar el impuesto causado, se parte de la información del IVA en compras y el IVA ventas, luego se resta el saldo por crédito tributario a diciembre de 2018 y las retenciones que se le ha efectuado en ese periodo, obteniendo así el crédito tributario por retenciones para el próximo periodo. . (Ver anexo 17)

El mismo sentido se aplica para cada uno de los años proyectados. Adicional en la proyección se aplica el supuesto de que el crédito tributario sea recuperado cada año y en este sentido no transfiere el saldo del periodo anterior.

Adicional, cabe mencionar que la compañía registra por el momento en julio de 2019 un mayor superior por crédito tributario, por lo que se puede confirmar una sobrevaloración de gastos.



- **Crédito tributario a favor de la empresa (Impuesto renta)**

Corresponden a las retenciones en la fuente renta que les han sido efectuadas por clientes. El 8% de retención por el arrendamiento y el 2% por el servicio administrativo (agua). (Ver *Tabla 81*)



Tabla 80 Crédito tributario a favor de la empresa - IVA

CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA IVA (Declaración)					
	2019	2020	2021	2022	2023
COMPRAS	58.662,83	57.627,87	57.649,12	57.668,66	57.686,42
VENTAS	82.492,16	69.151,54	69.150,90	69.150,25	69.149,59
IVA COMPRAS	7.039,54	6.915,34	6.917,89	6.920,24	6.922,37
IVA VENTAS	9.899,06	8.298,18	8.298,11	8.298,03	8.297,95
IMPUESTO CAUSADO	2.859,52	1.382,84	1.380,21	1.377,79	1.375,58
(-) SALDO CREDITO TRIBUTARIO PERIODO ANT					
Por adquisiciones					
Por retenciones en la fuente que le han sido efectuadas (Form DIC 2018)	4.863,54				
(-) Retenciones en la fuente del IVA que le han sido efectuadas en este periodo.	4.896,52	3.646,29	3.646,26	3.646,23	3.646,20
SALDO CREDITO TRIBUTARIO PROXIMO PERIODO	6.900,54	2.263,44	2.266,04	2.268,44	2.270,62
CRED. TRIBUTARIO FORM IVA (JULIO 2019)	7.147,71				

Elaboración: autoras



Tabla 81 *Crédito tributario a favor de la empresa – Impuesto Renta*

CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	2019	2020	2021	2022	2023
Imp. Ret. Fuente de Renta por Cliente 8% (ARRIENDO)	5.957,84	5.330,64	5.330,64	5.330,64	5.330,64
Imp. Ret. Fuente de Renta por Cliente 2% (AGUA)	50,38	50,37	50,36	50,35	50,33
TOTAL	6.008,22	5.381,01	5.381,00	5.380,99	5.380,97

***Ver detalle de cálculos (Anexo 19 y Anexo 20)**

Elaboración: autoras



ACTIVO NO CORRIENTE

Propiedades planta y equipo - depreciación acumulada

Los activos fijos que mantienen su rubro constante para la proyección son terrenos y edificios. Por lo contrario, la moto al terminar su vida útil en abril de 2019, desaparece de la proyección de los próximos periodos y por ende también su depreciación. (Ver Anexo 21)

Activos financieros no corrientes

Se integra por los documentos o cuentas por cobrar a las relacionadas y en vista de que en algún momento estas pueden cobrarse o capitalizarse, para la proyección se mantiene este rubro fijo.

PASIVO

Cuentas y Documentos por pagar

Se relaciona con las obligaciones pendientes de pago a los proveedores; al igual que en cuentas por cobrar se recurre al indicador de rotación como sigue:

$$\text{Rotación de cuentas por pagar} = \frac{\text{Compras}}{\text{Cuentas por pagar}}$$

Rotación de proveedores	Al 30/08/2019
Gastos	59.644,09
Proveedores	7.624,50
Rotación (# de veces)	7,82

El resultado de esa división es el número de veces que se pagan las cuentas por pagar durante el año. Para determinar el rubro correspondiente a los próximos periodos se multiplica los gastos por la rotación obtenida.



Otras obligaciones Corrientes

Son las obligaciones que se mantienen con la administración tributaria por las retenciones realizadas en las compras y por el impuesto a la renta por pagar.

Tabla 82 *Proyección de retenciones efectuadas en compras*

RETENCIONES EN COMPRAS DE BIENES Y SERVICIOS	2019	2020	2021	2022	2023
Otras Retenciones Aplicables 2%	585,02	585,02	585,02	585,02	585,02
Otras Retenciones Aplicables 1%	11,87	11,05	11,10	11,13	11,16
8% Servicios Predomina el Intelecto NRTP	2,88	2,88	2,88	2,88	2,88
10% Honorarios a Profesionales	875,40	875,40	875,40	875,40	875,40
Ret. IVA 100%	1.035,48	1.035,48	1.035,48	1.035,48	1.035,48

*Ver detalle en **Anexo 22**

La **Tabla 82**, Indica los valores totales por retenciones, sin embargo, el saldo en las proyecciones del balance general corresponde únicamente al mes de diciembre, puesto que su declaración y pago se realiza en enero del año siguiente. De esta manera las retenciones por pagar son:

Tabla 83 *Proyección del saldo de retenciones por pagar*

SALDO RETENCIONES POR PAGAR	2019	2020	2021	2022	2023
Otras Retenciones Aplicables 2%	48,75	48,75	48,75	48,75	48,75
Otras Retenciones Aplicables 1%	0,99	0,92	0,92	0,93	0,93
8% Servicios Predomina el Intelecto NRTP	0,24	0,24	0,24	0,24	0,24
10% Honorarios a Profesionales	72,95	72,95	72,95	72,95	72,95
Total retenciones renta pagadas	122,93	122,86	122,87	122,87	122,87
Ret. IVA 100% pagadas	86,29	86,29	86,29	86,29	86,29



Impuesto a la renta por pagar del ejercicio

Concierne al valor por impuesto causado, determinado en el estado de resultados y el cual es declarado y pagado en el SRI. (Ver Anexo 17)

Cuentas por pagar diversas relacionadas y otros pasivos corrientes.

Incluye los dividendos por pagar y las cuentas por pagar Inversiones Zulu. Mediante decisión de la junta general de accionistas, las utilidades no distribuidas del ejercicio fiscal 2018 se registran en dividendos por pagar en el 2019. Por otra parte, se observa que las obligaciones con inversiones Zulu se mantienen igual desde la escisión.

De este modo, para la proyección financiera se decide conservar los mismos rubros, ya que se desconoce o no se tiene previsto el momento en que se puedan pagar o bien capitalizar (dar la posibilidad a los acreedores de cancelar la deuda y recibir a cambio acciones de la compañía).

Otros pasivos corrientes. - pertenecen a las garantías por arriendos. Puesto que es incierto el momento de devolución o uso de la garantía y además que este rubro no ha cambiado desde la escisión, se decide conservar el mismo valor para la proyección.

PATRIMONIO NETO

Las cuentas de capital, reservas y superávit por revaluación se conservan igual durante los próximos años desde la última modificación originada mediante escisión. El único cambio dentro del grupo corresponde a los resultados acumulados y resultado de ejercicio.

Las utilidades se mantienen en utilidades no distribuidas de ejercicios anteriores, debido a que la compañía prefiere mejorar su patrimonio. Es útil para capitalizar o absorber pérdidas acumuladas o perdidas del ejercicio,



UNIVERSIDAD DE CUENCA

además que no entrarían en causal de disolución de ser el caso, aunque es difícil que esto suceda en una empresa inmobiliaria.



Estados de Situación Financiera del 2019 al 2023, Corporación Sietealnueve S.A

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A. ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA PROYECTADO						
DESCRIPCION_CUENTA	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ACTIVO	1.050.580,81	1.072.332,76	1.075.064,31	1.081.192,36	1.087.296,80	1.093.381,32
ACTIVO CORRIENTE	36.767,85	66.363,24	78.467,87	93.969,00	109.446,52	124.904,12
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	136,66	46.647,15	57.506,45	73.005,01	88.480,17	103.935,62
ACTIVOS FINANCIEROS	18.265,50	13.707,87	13.316,96	13.316,94	13.316,92	13.316,90
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6.974,81	2.417,18	2.026,27	2.026,25	2.026,23	2.026,21
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	11.290,69	11.290,69	11.290,69	11.290,69	11.290,69	11.290,69
Otros Anticipos	11.290,69	11.290,69	11.290,69	11.290,69	11.290,69	11.290,69
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	333,48	-	-	-	-	-
Seguros pagados por anticipado	333,48	-	-			
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	18.032,21	6.008,22	7.644,45	7.647,04	7.649,43	7.651,59
Crédito tributario a favor de la empresa (RET. IVA)	4.863,54	-	2.263,44	2.266,04	2.268,44	2.270,62
Crédito tributario a favor de la empresa (I. R. por cliente)	13.168,67	6.008,22	5.381,01	5.381,00	5.380,99	5.380,97
ACTIVO NO CORRIENTE	1.013.812,96	1.005.969,52	996.596,44	987.223,36	977.850,28	968.477,20



UNIVERSIDAD DE CUENCA

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	911.428,80	911.428,80	896.875,23	896.875,23	896.875,23	896.875,23
Terrenos	530.253,09	530.253,09	530.253,09	530.253,09	530.253,09	530.253,09
EDIFICIOS	366.622,14	366.622,14	366.622,14	366.622,14	366.622,14	366.622,14
Bodega 500m2	25.005,36	25.005,36	25.005,36	25.005,36	25.005,36	25.005,36
Edificios	341.616,78	341.616,78	341.616,78	341.616,78	341.616,78	341.616,78
VEHÍCULOS	14.553,57	14.553,57	-	-	-	-
Moto	14.553,57	14.553,57	-	-	-	-
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	(25.575,30)	(35.918,74)	(30.738,25)	(40.111,33)	(49.484,41)	(58.857,49)
Dep. Acum. Edificios	(11.992,09)	(21.365,17)	(30.738,25)	(40.111,33)	(49.484,41)	(58.857,49)
Dep. Acum. Moto	(13.583,21)	(14.553,57)	-	-	-	-
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	127.959,46	130.459,46	130.459,46	130.459,46	130.459,46	130.459,46
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	109.284,96	109.284,96	109.284,96	109.284,96	109.284,96	109.284,96
Curtiembre Renaciente S.A.	109.284,96	109.284,96	109.284,96	109.284,96	109.284,96	109.284,96
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	18.674,50	21.174,50	21.174,50	21.174,50	21.174,50	21.174,50
Otras CxC (L)		5.497,50	5.497,50	5.497,50	5.497,50	5.497,50
Otros Relacionados FCT		14.727,00	14.727,00	14.727,00	14.727,00	14.727,00
F.T.I. DEL ECUADOR S.A.		950,00	950,00	950,00	950,00	950,00
PASIVO	155.516,41	169.138,40	165.711,31	165.708,19	165.705,35	165.702,81
PASIVO CORRIENTE	155.516,41	169.138,40	165.711,31	165.708,19	165.705,35	165.702,81



UNIVERSIDAD DE CUENCA

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4.221,84	8.557,07	8.052,99	8.056,42	8.059,39	8.061,89
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	5.504,95	7.365,06	4.442,05	4.435,50	4.429,69	4.424,65
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	472,22	209,22	209,15	209,16	209,16	209,16
Retenciones Renta	254,31	122,93	122,86	122,87	122,87	122,87
Retenciones IVA	217,91	86,29	86,29	86,29	86,29	86,29
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	5.032,73	7.155,84	4.232,90	4.226,34	4.220,53	4.215,49
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	140.456,82	147.883,47	147.883,47	147.883,47	147.883,47	147.883,47
Dividendos por Pagar	-	7.426,65	7.426,65	7.426,65	7.426,65	7.426,65
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA	140.456,82	140.456,82	140.456,82	140.456,82	140.456,82	140.456,82
OTROS PASIVOS CORRIENTES	5.332,80	5.332,80	5.332,80	5.332,80	5.332,80	5.332,80
Garantías por Arriendos	5.332,80	5.332,80	5.332,80	5.332,80	5.332,80	5.332,80
PATRIMONIO NETO	895.064,40	903.194,36	909.353,00	915.484,17	921.591,45	927.678,51
CAPITAL	4.682,00	4.682,00	4.682,00	4.682,00	4.682,00	4.682,00
Capital suscrito o asignado	4.682,00	4.682,00	4.682,00	4.682,00	4.682,00	4.682,00
RESERVAS	4.679,50	4.679,50	4.679,50	4.679,50	4.679,50	4.679,50
Reserva Legal	4.679,50	4.679,50	4.679,50	4.679,50	4.679,50	4.679,50
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	878.276,25	878.276,25	878.276,25	878.276,25	878.276,25	878.276,25



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Superávit por revaluación de propiedades planta y equipo	878.276,25	878.276,25	878.276,25	878.276,25	878.276,25	878.276,25
RESULTADOS ACUMULADOS		-	15.556,61	21.715,25	27.846,42	33.953,70
GANANCIAS ACUMULADAS		-	15.556,61	21.715,25	27.846,42	33.953,70
Utilidades no Distribuida de Ejercicios Anteriores				15.556,61	21.715,25	27.846,42
Resultado del Ejercicio Anterior			15.556,61	6.158,64	6.131,18	6.107,28
Resultado del Ejercicio:	7.426,65	15.556,61	6.158,64	6.131,18	6.107,28	6.087,05
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	1.050.580,81	1.072.332,76	1.075.064,31	1.081.192,36	1.087.296,80	1.093.381,3225

Elaboración: autoras.

Para determinar el saldo de efectivo y equivalentes al efectivo se procedió primero a calcular las variaciones de las distintas cuentas que conforman el balance general (Ver Anexo 23), para luego proceder a eliminarlas en los estados de resultados (Ver Anexo 24), a fin de obtener el flujo de efectivo definitivo como se muestra a continuación.



3.6.4.3. Estado de Flujo de Efectivo proyectado del 2019 al 2023, Corporación Sietealnueve S.A

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S. A					
FLUJO DE EFECTIVO PROYECTADO					
	2019	2020	2021	2022	2023
SALDO INICIAL	136,66	46.647,15	57.506,45	73.005,01	88.480,17
FLUJO OPERACIONAL	41.010,49	10.859,31	15.498,56	15.475,15	15.455,45
INGRESOS	79.053,53	69.545,57	69.154,05	69.153,40	69.152,73
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	79.049,80	69.542,45	69.150,92	69.150,27	69.149,61
Otros cobros por actividades de operación	3,73	3,13	3,13	3,13	3,13
EGRESOS	(38.043,04)	(58.686,27)	(53.655,49)	(53.678,24)	(53.697,28)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(31.889,69)	(50.395,17)	(48.275,20)	(48.294,99)	(48.313,00)
Efectivo pagado por gastos financieros	(1.120,62)	(1.135,26)	(1.147,39)	(1.156,91)	(1.163,75)
Efectivo pagado por impuesto a la renta	(5.032,73)	(7.155,84)	(4.232,90)	(4.226,34)	(4.220,53)
FLUJO DE INVERSIÓN	5.500,00	-	-	-	-
INGRESOS	5.500,00				
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	5.500,00				
FLUJO DE FINANCIACIÓN					
FLUJO NETO	46.510,49	10.859,31	15.498,56	15.475,15	15.455,45
SALDO FINAL DE CAJA	46.647,15	57.506,45	73.005,01	88.480,17	103.935,62

Elaboración: autoras

- Ver detalle de construcción de los flujos de efectivo en los anexos (**Anexo 23** y **Anexo 24**)



3.6.4.4. Cálculo Costo Promedio Ponderado de Capital (CPPC) o (WACC)

Para la determinación del CPPC se emplea la formula contenida en la Ilustración 9.

En el cual, lo primero es determinar el costo de la deuda (K_d), sin embargo, la compañía no posee deudas con instituciones financieras y lo único que presenta es obligaciones con proveedores y empresas relacionadas, por tanto, el costo de la deuda es cero.

Otro de los componentes es el costo de patrimonio (K_e) que se obtiene con la formula contenida en la Ilustración 10.

Para la tasa libre de riesgo (R_f): Se sabe que en el Ecuador no existen activos libres de riesgo y por ello se opta por proyectar para cada año la tasa de interés pasiva referencial emitida por el Banco Central del Ecuador, la cual representa al menos una inversión segura. Ver Anexo 25

Para determinar la variable Beta (β) se puede emplear la fórmula de la Ilustración 12.; no obstante, para este caso se dificulta su aplicación, ya que no se cuenta con el ROE del sector comparable durante cada año impidiendo la obtención de varianza y covarianza.

Por lo mencionado, se opta por recurrir a la beta no apalancada del sector inmobiliario publicado en la página Damodaran. (Ver Anexo 26)

Por otro lado, se establece para la variable rendimiento del sector (R_m) el promedio de la industria del sector inmobiliario publicado en el 2011 por la Superintendencia de Compañías. (Ver Anexo 12)

Adicionalmente, se ajusta a la fórmula del costo de patrimonio (K_e) la variable macroeconómica riesgo país (R_p) y la inflación (I), las mismas que han sido previamente proyectadas. (Ver Anexo 27 y

Anexo 28)

De este modo, el costo de patrimonio (K_e) para Corporación Sietealnueve S.A quedaría de la siguiente manera:

Tabla 84 Costo de patrimonio de Corporación Sietealnueve S.A.

AÑO	Rf	B	Rm	Rp	I	ke
2019	5,76 %	0,79	21,86%	5,76 %	1,55 %	25,79 %
2020	5,69 %	0,79	21,86%	5,69 %	1,31 %	25,46 %
2021	5,62 %	0,79	21,86%	5,62 %	1,07 %	25,14 %
2022	5,55 %	0,79	21,86%	5,55 %	0,83 %	24,81 %
2023	5,47 %	0,79	21,86%	5,47 %	0,59 %	24,48 %

Elaboración: autoras

Finalmente, para obtener el CPPC se multiplica el costo de patrimonio (K_e) obtenido por la ponderación del patrimonio sobre los activos totales (Pt/A), tal como se detalla a continuación:

Tabla 85 Costo promedio ponderado de capital de Corporación Sietealnueve S.A.

AÑO	Ke	Patrimonio	Activo	CPPC
2019	25,79 %	903.194,36	1.072.332,76	21,72 %
2020	25,46 %	909.353,00	1.075.064,31	21,54 %
2021	25,14 %	915.484,17	1.081.192,36	21,28 %
2022	24,81 %	921.591,45	1.087.296,80	21,03 %
2023	24,48 %	927.678,51	1.093.381,32	20,77 %

Elaboración: autoras

De una vez con el CPPC se procede a determinar el valor actual neto de los flujos de efectivo, dejando un VAN total de **USD 85.508,08**.

Tabla 86 Valor actual neto de los flujos de efectivo proyectado, Corporación Sietealnueve S.A



Tabla 87 *Valor actual neto -VAN de los flujos proyectados*

AÑOS	FLUJOS NETOS	CPPC	VAN
2019	\$ 46.510,49	0,22	\$46.510,49
2020	\$ 10.859,31	0,22	\$ 8.934,97
2021	\$ 15.498,56	0,21	\$10.536,29
2022	\$ 15.475,15	0,21	\$8.729,05
2023	\$ 15.455,45	0,21	\$7.264,31
		VAN	\$ 81.975,10

Elaboración: autoras

Con la aplicación del valor actual neto a los flujos de efectivo proyectados para Corporación Sietealnueve S.A, se determina que a pesar de la disminución por el traspaso de activos, pasivos y patrimonio e incluso reducción de clientes por el proceso de escisión, esta continúa generando beneficios durante los próximos cinco años. Además, se observa que la escisión efectuada por la compañía genera mejores flujos por beneficios futuros en comparación con el flujo neto del año 2018 de USD -5.470.73. (Ver Anexo 34)

Adicional, en el caso de que los propietarios decidan vender la empresa, este indicador revela que deberían solicitar un valor superior a USD 81, 975.10 para obtener rendimiento y no un deterioro.

3.7. Efectos Tributarios

El siguiente análisis se elabora con la finalidad de determinar los efectos tributarios originados por el proceso de escisión durante los años 2017 y 2018, tanto de la empresa escidente (CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A) y escindidas (Inmobiliaria Logide S.A e Inversiones Zulu S.A)

3.7.1. Efectos tributarios periodo 2017, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

Debido a que en el año 2017 la empresa inicia el proceso de escisión, se procede a calcular los impuestos en base al balance general al 31 de diciembre de este año, por lo tanto, a continuación, se detalla cuánto pagó la empresa en el año 2018 al llevar a cabo la escisión y cuanto hubiese pagado sin proceder.

Tabla 88 *Impuestos CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A 2018*

INSTITUCIÓN	IMPUESTOS	IMPUESTOS 2018		DIFERENCIA
		EN PROCESO	SIN ESCISIÓN	
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	CONTRIBUCION POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL	1.675,49	1.678,41	2,92
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	ANTICIPO RENTA	0,00	0,00	0,00
MUNICIPALIDAD DE CUENCA	1.5 POR MIL DE ACTIVOS	2.994,82	3.011,09	16,27
	PATENTES	6.671,26	6.713,58	42,32
TOTAL		11.341,57	11.403,08	61,51

Fuente: Balance general, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A, 2017

Elaboración: autoras

Análisis:

Las diferencias observadas al dar inicio al proceso de escisión en el año 2017, no son significativas, sin embargo, la escisión permitió que la compañía pague menos por concepto de impuestos.

- la variación USD 2,92, en la contribución por mil sobre el activo real, se debe principalmente a los gastos por escisión, pues fueron cancelados con Bancos, lo que ocasionó tener menos activos y por ende un pago menor por contribución. (Ver
-



-
- **Anexo 29)**
- En anticipo a la renta, no existe valor a pagar, pues al restar las retenciones en la fuente de IR surge un crédito por las mismas. (Ver
-
-
- **Anexo 29)**
- La variación USD 16,27, del 1.5 por mil de activos se debe a, un aumento en pasivos corrientes por la escisión, producido por un mayor impuesto a la renta por pagar del ejercicio. (Ver
-
-
- **Anexo 29)**
- La variación USD 42,32, en patentes surge porque el patrimonio disminuye con la escisión. (Ver
-
-
- **Anexo 29)**

3.7.2. Efectos tributarios periodo 2018, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A

En el año 2018 se aprueba el acto jurídico de escisión, por lo tanto, se observa mayores variaciones en el cálculo de los impuestos.

Tabla 89 *Impuestos Corporación SIETEALNUEVE S.A 2019*

INSTITUCIÓN	IMPUESTOS	PREVIO ESCISIÓN	ESCINDIDA	DIFERENCIA
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS	CONTRIBUCION POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL	1654,63	861,48	793,16



UNIVERSIDAD DE CUENCA

SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	ANTICIPO RENTA	0,00	0,00	0,00
MUNICIPALIDAD DE CUENCA	1.5 POR MIL DE ACTIVOS	3.002,74	1.553,28	1.449,46
	PATENTES	4.461,25	2.148,17	2.313,08
TOTAL		9.118,62	4.562,93	4.555,69

Fuente: Balance general, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A, 2018

Elaboración: autoras

Análisis:

- La disminución de USD 793,16 en la contribución por mil sobre el activo real, se debe a la reducción en el Activo Total, que implica modificaciones en Bancos, Activos Financieros, Activos por impuestos corrientes y Propiedades, planta y equipo. (Ver
- *Anexo 30*)
- No se ha generado anticipo a pagar debido a un monto significado en retenciones IR. (Ver
- *Anexo 30*)
- El impuesto de 1.5 por mil presenta un descenso procedente de la baja del Activo y Pasivo corriente. (Ver
- *Anexo 30*)
- Así mismo, la reducción del patrimonio provocó la disminución en el pago de patentes municipales. (Ver
- *Anexo 30*)

3.7.3. Efectos tributarios periodo 2018, empresas escindidas

Con este análisis se observa los efectos tributarios originados por el traslado en bloque de los activos, pasivos y patrimonio mediante la escisión. Es necesario tener en cuenta que Inversiones Zulu S.A desde su creación no ha registrado movimientos en el giro de su negocio, contrario a Inmobiliaria Logide S.A.

Cabe recordar, que las empresas están exentas del pago de anticipo renta por constituirse recientemente, conforme señala la LORTI.



Tabla 90 *Impuestos empresas escindidas 2019*

INSTITUCIÓN	IMPUESTOS	Balances 2018 a pagar 2019		DIFERENCIA
		Inmobiliaria Logide S. A	Inversiones Zulu S. A	
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	CONTRIBUCION POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL	629,20	440,63	188,57
MUNICIPALIDAD DE CUENCA	1.5 POR MIL DE ACTIVOS	1.212,19	869,67	342.52
	PATENTES	2.883,19	1.187,10	1.696,09
TOTAL		4.724,58	2.497,40	2.227,18

Fuente: Balance general consolidado de escisión, 2018

Elaboración: autoras

- Inmobiliaria Logide S.A recibió mayor proporción de activos en comparación a lo recibido por Inversiones Zulu S.A, lo que ocasiona que tenga un mayor impuesto a pagar por la contribución por mil sobre el activo real. (Ver Anexo 31 y Anexo 32).
- Si bien Inmobiliaria Logide S.A cuenta con pasivos corrientes para la deducción del 1.5 por mil, no es suficiente debido al elevado valor en activos; mientras que Inversiones Zulu S.A al poseer menor activo se le genera menor impuesto. (Ver Anexo 31 y Anexo 32)
- En cuanto al impuesto por patentes municipales, Inversiones Zulu S.A tiene un rubro menor en el Patrimonio, por consiguiente, menor impuesto. (Ver Anexo 31 y Anexo 32)



3.7.4. Efectos tributarios entre proyecto aprobado y alternativo periodo 2018, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A,

En este punto se pretende analizar la variedad ocasionada en caso de que CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A haya optado por el revaluó catastral de bienes inmuebles conforme a lo dispuesto por el GAD de Cuenca.

Tabla 91 Cuadro comparativo entre los impuestos del proyecto aprobado vs alternativo, Corporación Sietealnueve S.A, 2019

INSTITUCIÓN	IMPUESTOS	PROYECTO		DIFERENCIA
		APROBADO	ALTERNATIVO	
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	CONTRIBUCION POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL	861,48	1611,09	749,61
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	ANTICIPO RENTA	0,00	0,00	0,00
MUNICIPALIDAD DE CUENCA	1.5 POR MIL DE ACTIVOS	1.553,28	1.630,33	77,05
	PATENTES	2.148,17	2.281,72	133,55
TOTAL		4.562,93	5.523,14	960,21

Elaboración: autoras

Tal como se ha estudiado en los efectos contables, el revaluó catastral de los bienes inmuebles implica un mayor superávit por revaluación; que responde al incremento del activo y patrimonio de la compañía, y como consecuencia los impuestos a pagar hubiesen sido mayores.



CAPITULO IV

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

4.1. CONCLUSIONES:

La escisión es una figura jurídica que consiste en dividir el patrimonio de una sociedad, total o parcialmente para traspasar; activos, pasivos y patrimonio a una empresa nueva o existente.

La escisión de Corporación Sietealnueve S.A, fue motivada por los intereses distintos de los accionistas, la misma que fue parcial, porque parte de su patrimonio se destinó para las nuevas empresas; Inversiones Zulu S.A e Inmobiliaria Logide S.A., y lo restante permitió que la compañía continúe operando.

Resumen de efectos de la escisión

Societarios

Se observa que el proceso de escisión de la compañía se ha llevado a cabo en cumplimiento al marco legal exigido por los organismos de control, tales como: la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, y las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

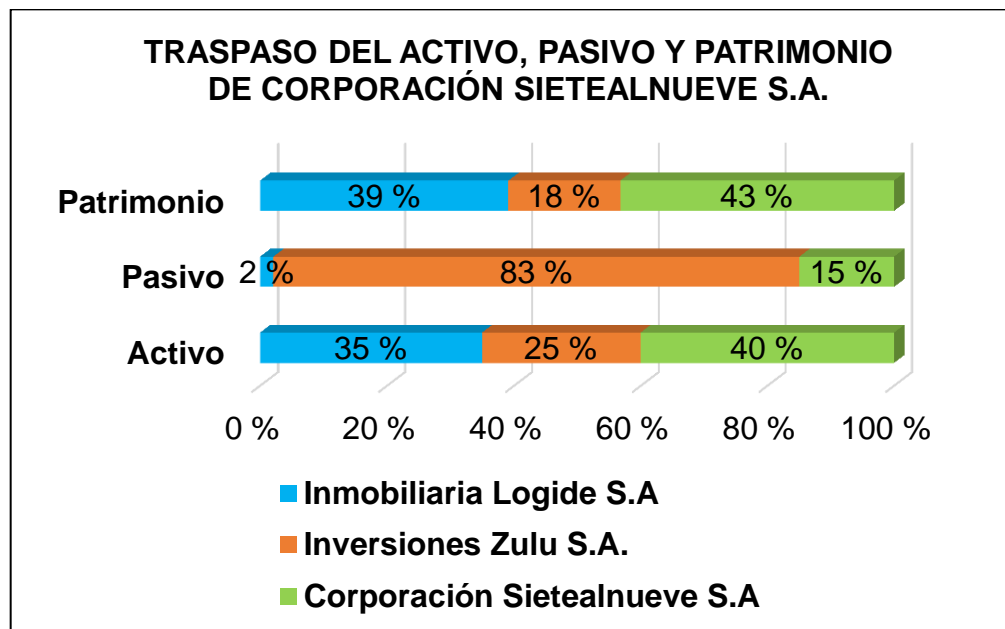
La consideración de la normativa societaria es importante para el éxito del proceso, ya que como se pudo apreciar Corporación Sietealnueve S.A tuvo, antes de conseguir la aprobación, dos intentos fallidos por el desconocimiento de ciertos factores.

Contables

En el aspecto contable, es esencial que las cuentas del estado de situación financiera se registren a valor razonable para la aprobación oportuna del proyecto por parte de la Superintendencia de compañía.

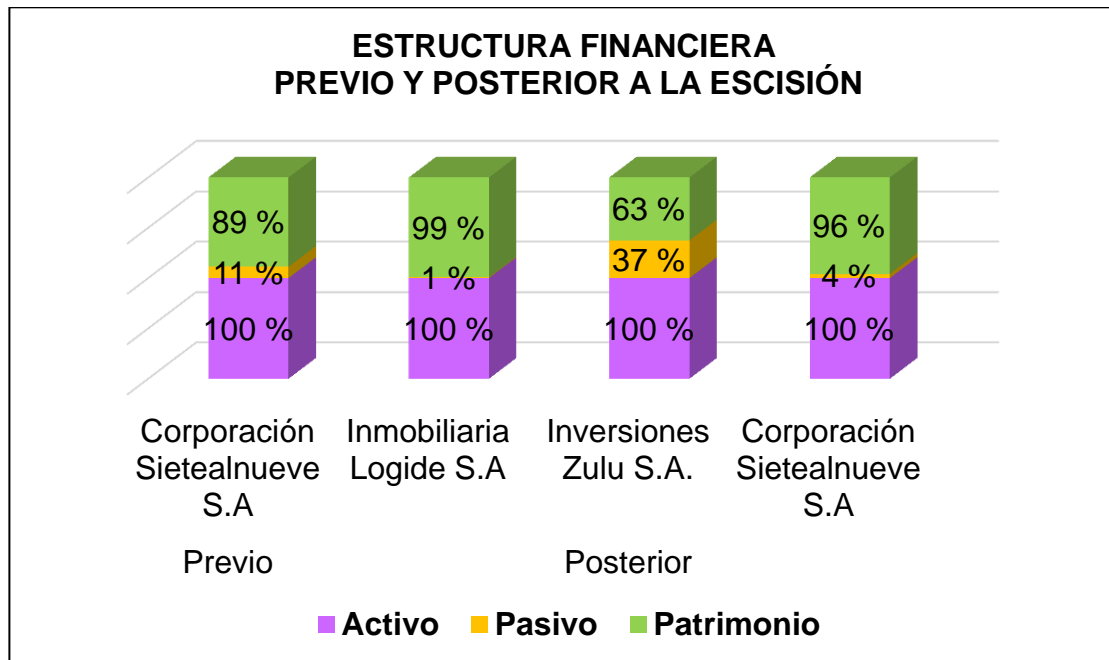
Financieros

Tabla 92 *Traspaso del activo, pasivo y patrimonio a las compañías beneficiarias*



Elaboración: autoras

Ilustración 29 Estructura financiera previo y posterior a la escisión



Elaboración: autoras

Tabla 93 Indicadores financieros previo y posterior a la escisión de Corporación Sietealnueve S.A

Índices	Previo	Escindida
Liquidez	19,97	0,98
Razón del efectivo	3,53	0,09
Capital de trabajo	631913	-819,79
Endeudamiento del activo	0,11	0,04
Endeudamiento patrimonial	0,13	0,04
Apalancamiento	1,13	1,04

Elaboración: autoras

El análisis financiero apunta que Corporación Sietealnueve S.A. presenta posterior a la escisión una mejor estructura financiera debido al fortalecimiento de su patrimonio y a la reducción del su nivel de endeudamiento en un 85%; de las cuales el 83% corresponde a obligaciones con partes relacionadas traspasadas a Inversiones Zulu S.A.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

La compañía presenta menor liquidez debido a que los activos corrientes que conserva posterior a la escisión no cubren en su totalidad las obligaciones corrientes; de este modo, tampoco tiene el capital de trabajo necesario para operar.

Por su parte, el valor actual neto de los flujos de efectivo muestra que a pesar de la reducción de clientes a causa de la escisión, una compañía inmobiliaria y para el caso Corporación Sietealnueve S.A, siempre será rentable y generadora de beneficios.

Tributarios

Tabla 94 Efectos tributarios de la escisión de Corporación Sietealnueve S.A

		POSTERIOR A LA ESCISIÓN				
INSTITUCIÓN	IMPUESTOS	Sietealnueve S.A			Inmobiliari a Logide S.A	Inversion es Zulu S.A
		SIN ESCISIÓ N	Proyect o aprobado	Proyecto alternativ o		
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS	CONTRIBUCION POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL	1654,63	861,48	1611,09	629,2	440,63
SERVICIO DE RENTAS INTERNAS	ANTICIPO RENTA	-	-	-	-	-
MUNICIPALIDAD DE CUENCA	1.5 POR MIL DE ACTIVOS	3.002,74	1.553,28	1.630,33	1.212,19	869,67
	PATENTES	4.461,25	2.148,17	2.281,72	2.883,19	1.187,10
TOTAL		9.118,62	4.562,93	5.523,14	4.724,58	2.497,40
Diferencia		4.555,69	960,21			

*Impuestos a cancelar en el 2019.

Elaboración: autoras.



En el aspecto tributario Corporación Sietealnueve S.A se ve beneficiada con la escisión, en vista de que, para el año 2019 canceló USD 4.555,69 menos por concepto de impuestos.

En el caso de que la compañía hubiese optado por el avalúo municipal, esta cancelaría un rubro mayor de impuestos.

Otra consideración es que al término del año 2018 la compañía generó un 9.64% más de crédito tributario IVA por las retenciones en compras de los gastos legales y judiciales incurridos en la escisión.

También, se observa como ventaja que este proceso permitió que la empresa tenga menor impuesto a la renta y mayor utilidad en el ejercicio 2018.

Al mismo tiempo se puede apreciar que de las dos compañías nacientes de la escisión, Inmobiliaria Logide S.A tiene una mejor estructura financiera, pues esta recibió menor proporción de pasivos comparada con Inversiones Zulu S.A. Al mismo tiempo, se identifica que la primera al recibir mayor proporción de activos y patrimonio es quien debe cancelar impuestos superiores comparada con Inversiones Zulu S.A.

Efectuado el análisis financiero y tributario se puede concluir que en la escisión estuvo demás la constitución de Inversiones Zulu S.A; primero porque el objetivo de la escisión fue la división de los accionistas y al final esta se conforma por los mismos socios mayoristas de la empresa escidente; segundo, a partir de su constitución esta no ha operado en el mercado y por último esta tiene que cancelar impuestos. Se confirma esta situación ya que hoy en día, Inversiones Zulu S.A, se encuentra en proceso de fusión por absorción con la compañía Curtiembre Renaciente S.A. (Ver Anexo 35) que es la relacionada con la que tiene cuentas por cobrar; de esta manera se observa un círculo empresarial donde las obligaciones regresan a la empresa inicial de la que nació Corporación Sietealnueve S.A. Por lo expresado, se puede decir que



la nueva fusión es conveniente, en razón de que el Patrimonio de la empresa Curtiembre Renaciente S.A se va a ver fortalecido por la compensación de deudas con Inversiones Zulu S.A.

4.2. RECOMENDACIONES

Concluida la investigación se pone a consideración las siguientes recomendaciones:

- A la Compañía Corporación Sietealnueve S.A y demás usuarios:
 - Cuando se realice esta figura jurídica o similares, considerar la normativa contable y financiera vigente, e incluso tener en consideración que previo al proceso, los saldos de las cuentas se registren a su valor razonable.
 - Agrupar las cuentas en donde realmente corresponda, de tal manera que, les permita mostrar su realidad financiera y evitarse demoras en procesos societarios como es una fusión o absorción. Adicionalmente, se recomienda observar el adecuado registro de los gastos, teniendo en cuenta únicamente a aquellos que correspondan a las operaciones de la propia empresa.
- A Inversiones Zulu S.A, continuar con el proceso de fusión por absorción con la compañía Curtiembre Renaciente S.A, en vista de que, a partir de su creación esta no se exime de pagar impuestos y que al final son innecesarios porque se tratan de compañías familiares cuyos socios son los mismos y con lo cual pueden compensar las obligaciones entre las partes. Con esta observación, la compañía puede vitar gastos innecesarios de impuestos y a su vez fortalecer el Patrimonio de la empresa absorbente.

BIBLIOGRAFÍA



- Apaza Meza, M. (2010). *Balanced Scorecard Gerencia Estratégica y del Valor*.
- Aznar, J., & Cayo, T. C. (2016). *Valoración de emoresas Métodos y casos prácticos para pequeñas y medianas empresas*. Ardiles.
- Banco Central del Ecuador. (s.f.). *Banco Central del Ecuador*. Obtenido de <https://www.bce.fin.ec/>
- Bermudez, C. (5 de mayo de 2014). *PROYECCIONES FINANCIERAS*.
- Besteiro Varela, M. A. (2012). *Contabilidad de Sociedades*. Madrid: Ediciones Pirámide.
- Camara de Comercio de Quito. (Junio de 2017). *Boletín Jurídico. Clasificación de las PYMES. Resolución 1260 de la CAN*. Obtenido de http://www.ccq.ec/wp-content/uploads/2017/06/Consulta_Societaria_Junio_2017.pdf
- Cevallos Fuentes, V. (2018). *La escisión de sociedades mercantiles como una medida sancionatoria al abuso de poder de mercado en el Ecuador*. Obtenido de Pontificia Universidad Católica del Ecuador: <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/15535>
- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD. (19 de Octubre de 2010). Registro Oficial Suplemento 303. Ecuador. Obtenido de http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf
- Código Tributario. (29 de Diciembre de 2014). Registro Oficial 405. Ecuador. Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/BibliotecaPortlet/descargar/5124f763-c72c-42e8-8f76-e608d6329c81/C%D3DIGO+TRIBUTARIO+ULTIMA+MODIFICACION+Ley+0+Registro+Oficial+Suplemento+405+de+29-dic.-2014.pdf>.
- Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB. (2015). Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES.
- Corporación Sietealnueve S.A. (2018). Notas a los Estados Financieros de Corporación Sietealnueve S.A 2018. Cuenca, Azuay, Ecuador.
- COSTILLA SOSA, P. (14 de FEBRERO de 2012). *VALE LA PENA*. Obtenido de <http://gomezporchini.blogspot.com>



- Coursera. (2019). *Mooc. Valuación de empresas*. Obtenido de <https://mooc.es/course/valuacion-de-empresas/>
- El Comercio. (6 de Febrero de 2018). Ley de Plusvalía: Gobierno trabaja en nuevos mecanismos. *El Comercio*. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/actualidad/ley-plusvalia-gobierno-mecanismos-consulta.html>
- Espinosa, F. J. (1999). *Fusión y Escisión de Sociedades*. 12.
- Federico, A. (12 de Octubre de 2011). *EconLink*. Obtenido de "Riesgo País": www.econlink.com.ar/definicion/riesgopais.shtml
- Fernández, P. (2008). *MÉTODOS DE VALORACIÓN DE EMPRESAS*. España.
- Fred R., D. (2003). *Conceptos de Administración Estratégica* (Novena ed.). México: Pearson Educación. Obtenido de <https://maliaoceano.files.wordpress.com/2017/03/libro-fred-david-9a-edicion-con-estrategica-fred-david.pdf>
- García, O. (2009). *ADMINISTRACIÓN FINANCIERA Fundamentos y Aplicaciones*. PRENSA MODERNA IMPRESORES S.A.
- Gutiérrez, V. M. (2011). *Contabilidad de las Operaciones Societarias*. Valencia: Wolters Kluwer España, S.A.
- Infront Analytics. (2019). *ECONO-FINANZAS*. Obtenido de <https://www.infrontanalytics.com/fe-ES/30054LN/ECONO-FINANZAS/beta>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (Diciembre de 2011). *INEC*. Obtenido de Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico : http://www.ecuadorencifras.gob.ec/documentos/web-inec/Estadisticas_Sociales/Encuesta_Estratificacion_Nivel_Socioeconomico/111220_NSE_Presentacion.pdf
- Legna, C., & González, O. (2010). *Comprender la Macroeconomía*. Buenos Aires: Teseo.
- Ley de Compañías. (1999).
- Ley de Compañías. (23 de Octubre de 2018). Asamblea Nacional del Ecuador. Ecuador.
- LRTI LEY ORGANICA DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO. (2018). ECUADOR.



- Macario, A. (1988). *Evaluacion de proyectos y costo de capital*. California: Instituto Argentino de Ejecutivos de Finanzas.
- Medina Altamirano, S. D. (2013). *La escisión como medio de aprovechamiento de recursos y desconstrucción de las Sociedades Mercantiles*. Obtenido de <http://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/3802/1/09352.pdf>
- Mondino, D. (2005). *Finanzas para Empresas Competitivas: conceptos esenciales para decisiones eficientes*. Buenos Aires: Ediciones Granica S.A.
- Moreno Fernández, J. A. (2014). *Contabilidad de Sociedades*. San Juan Tlihuaca: Grupo Editorial Patria S.A.
- Municipio de Cuenca. (11 de Octubre de 2019). *Portal Ciudadano Cuenca en Línea*. Obtenido de <https://enlinea.cuenca.gob.ec/#/>
- ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACION, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CUENCA. (27 de Diciembre de 2010). Ecuador .
- Ortega Trujillo, G. (1992). La Escisión, una Reforma necesaria a la Ley de Compañías. *Revista Jurídica*, 65-70. Obtenido de <https://www.revistajuridicaonline.com/1992/09/la-escisin-una-reforma-necesaria-a-la-ley-de-compaas/>
- Pampillón, R. (febrero de 2013). *Dccionario de Economía*. Obtenido de Economy Weblog: <https://economy.blogs.ie.edu/archives/2013/02/que-es-el-pib-nominal-que-es-el-pib-real/>
- Puruncajas Jiménez, M. (2010). *Normas Internacionales de Información Financiera - Casos prácticos*. Loja: Editorial de la Universidad Técnica Particular de Loja.
- Ramírez Díaz, J. A. (2010). *Evaluacion Financiera de Proyectos*. Bogotá: Ediciones de la U.
- Ramos Sánchez, S. (2013). *Estudio Económico-Financiero y Regulación Mercantil, Contable y Fiscal*. Obtenido de Universidad de Valladolid: <http://uvadoc.uva.es/bitstream/10324/3628/1/TESIS375-131002.PDF>
- Registro Mercantil. (s.f.). *Tabla de aranceles de los servicios registrales mercantiles a nivel nacional*. Obtenido de <http://registromercantil.gob.ec/calculadora-pago-derechos-registro.html>



- Reglamento a la Ley del Régimen Tributario Interno. (2010).
- Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. (28 de Febrero de 2015). Registro Oficial. Ecuador.
- Renthalservices. (28 de Febrero de 2018). *Impacto del Sector de la Construcción en el Ecuador*. Obtenido de <http://www.renthalservices.com/blog/impacto-del-sector-de-la-construccion-en-el-ecuador>
- Roldán, P. N. (s.f.). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com>
- Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2010). *Fundamentos de Finanzas Corporativas*. México: McGrawHill/Interamericana Editores S.A de C.V.
- Salgado Valdez, R. (2006). *Nuevo Manual de Derecho Societario* (Cuarta ed., Vol. IV). Quito, Ecuador: Indugraf del Ecuador.
- Servicio Rentas Internas. (29 de Diciembre de 2007). Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador.
- Superintendencia de Compañías. (2010). *EE_FF Consolidados Bajo NIIF*. Obtenido de appscvs.supercias.gob.ec/.../images/.../EE_FF-CONSOLIDADOS_BAJO_NIIF.xlsx
- Superintendencia de Compañías. (2019). Obtenido de www.supercias.com
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (1 de marzo de 2019). Contribuciones-Resolución No. SCVS-INAF-2019-0005. Ecuador.
- Trujillo, G. O. (s.f.). LA ESCISION, UNA REFORMAS NECESARIA A LA LEY DE COMPAÑIAS. *LA ESCISION, UNA REFORMAS NECESARIA A LA LEY DE COMPAÑIAS*. ECUADOR.
- Ugalde Noritz, E. (21 de junio de 2017). Corporación SieteAlNueve S.A Avalúo de Bienes Inmuebles . Cuenca, Azuay, Ecuador.
- Uría, R., Menéndez, A., & Iglesias Prada, J. (2006). *Curso de Derecho Mercantil* (Segunda ed.). Civitas.
- Vargas Vallecilla, R. (2008). Herramientas para la planeación estratégica en microempresas. *Panorama*, 13-17.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

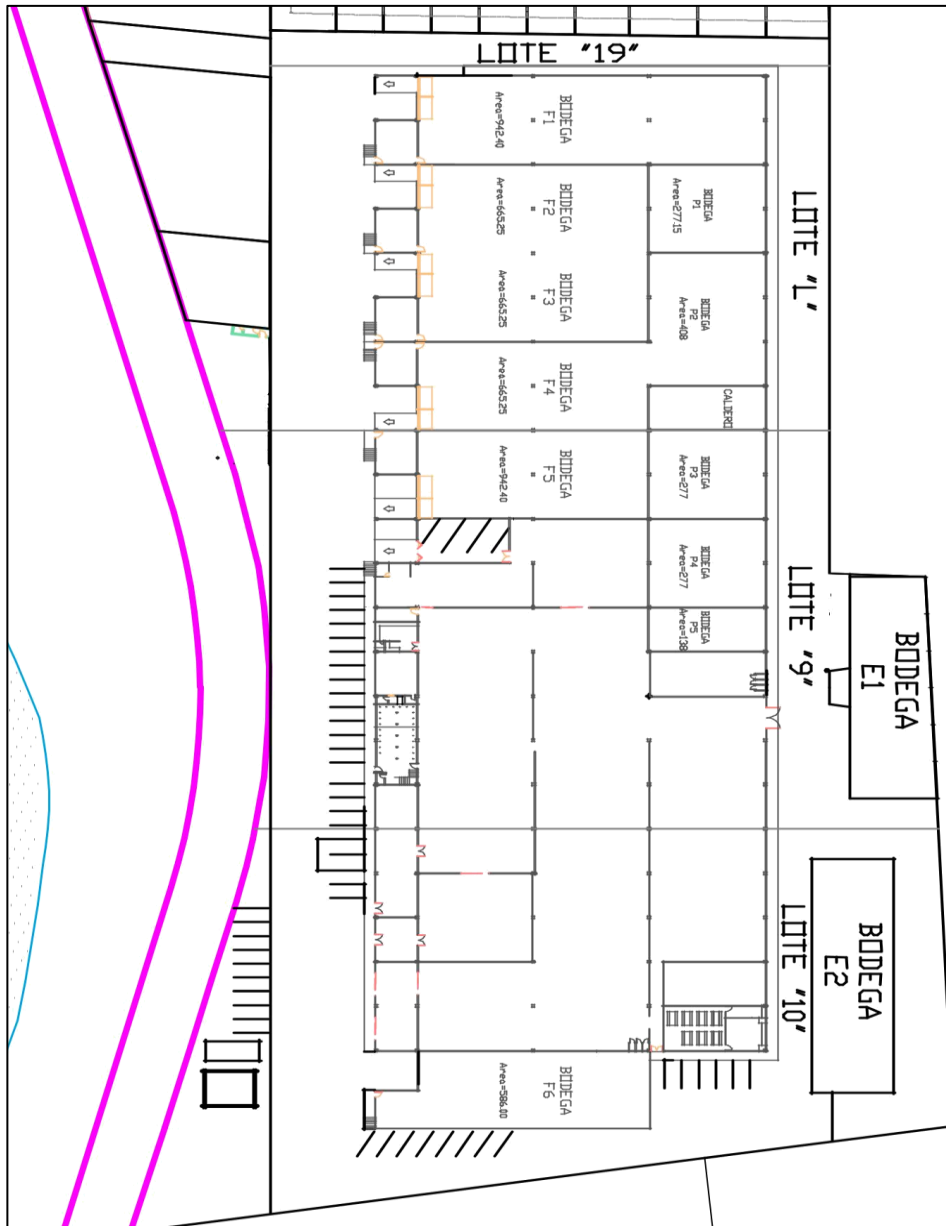
Vergíu Canto, J., & Berdezú Mejía, C. (2014). Los indicadores financieros y el Valor Económico Agregado (EVA) en la creación de valor. *Revista de investigación UNMSM*, 6.

Zapata L., J. (2017). *NIIF para contables y no contables* (Primera ed.). Quito: Gráficas Ortega. Recuperado el 2019



ANEXOS

Anexo 1 *Plano de las bodegas*



Fuente: Corporación Sietealnueve S.A.

Anexo 2 Escritura Pública

ESCRITURA NRO.

XIMENA MEJIA
XIMENA PATIÑO



UNIVERSIDAD DE CUENCA

20180101009P00692

ESCRITURA PÚBLICA DE ESCISIÓN, DISMINUCIÓN DE CAPITAL

Y

REFORMA DE ESTATUTOS

OTORGADA POR:

CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.

CUANTÍA: INDETERMINADA

FACTURA No. 00120000048288

*******DP*******

DI 3ra copia el 2 de marzo del 2018

En la ciudad de Cuenca, provincia del Azuay, República del Ecuador, el día de hoy a los DOS DIAS DEL MES DE MARZO DEL AÑO DOS MIL DIECIOCHO, ante mí, DOCTOR EDUARDO ESTEBAN PALACIOS SACOTO, NOTARIO PUBLICO NOVENO DEL CANTON CUENCA, comparece en la celebración de este instrumento público, el señor FRANK CARLOS TOSI TORRES, en su calidad de Gerente y como tal representante legal de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A, conforme consta en el nombramiento que se acompaña, portador de la cédula 0101262228 compañía que tiene su domicilio en la Avenida Pumapungo s/n, teléfono 2860671. El compareciente declara bajo juramento que interviene libre y voluntariamente a la celebración del presente instrumento, que conoce y entiende plenamente el contenido así como las consecuencias jurídicas del mismo y del contrato que este contiene, y, además declara bajo juramento ser ecuatoriano, mayor de edad, de estado civil divorciado, domiciliado en esta ciudad, entendido plenamente en el idioma castellano, capaz ante la ley, a quien por haberme presentado el documento de



identidad de conocer doy fe, cuyos certificados digitales de datos de identidad procedo a verificar bajo su autorización en el SISTEMA INFORMÁTICO DE LA DIRECCION GENERAL DE REGISTRO CIVIL, IDENTIFICACION Y CEDULACION, fichas físicas que se agregan como habilitante al presente instrumento, y cumplidos los requisitos legales previos, manifiesta que eleva a escritura pública el contenido de la siguiente minuta: **SEÑOR NOTARIO:** En el protocolo de escrituras públicas a su cargo, sírvase incorporar una que contenga los siguientes actos societarios: A) Escisión de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., en las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A B) Disminución de Capital de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. C) División de las cuentas patrimoniales entre las compañías CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., y las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A. D) Reforma de Estatutos Sociales de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.; y, E) Aprobación de los Estatutos Sociales de las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A. otorgadas al tenor de las siguientes estipulaciones: **Primera: Compareciente.-** Comparece al otorgamiento de esta Escritura Pública el Señor Frank Carlos Tosi Torres, en su calidad de Gerente y como tal representante legal de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A, conforme consta en el nombramiento que se acompaña, y debidamente Autorizado por la Junta General de Accionistas de la compañía. El compareciente es ecuatoriano, mayor de edad, capaz ante la Ley, de estado civil divorciado, de profesión Ingeniero y domiciliado en la ciudad de Cuenca. **Segunda: Antecedentes. –** 1. CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., fue constituida mediante escritura pública celebrada el día uno de Julio del año dos mil ocho, ante el Notario Segundo del cantón Cuenca doctor Rubén Bravo Vintimilla, inscrita en el Registro Mercantil, ocho de agosto del mismo año, bajo el numero cuatrocientos noventa y tres. 2. Aumento su capital y reformo sus estatutos mediante escritura



pública celebrada ante el Notario Noveno del cantón Cuenca Dr. Eduardo Palacios Muñoz en fecha 6 de abril del año 2010, e inscrita en el registro mercantil bajo el No. 383 en fecha diecisiete de Junio del Año 2010. 3. Así como reformo sus estatutos por última vez mediante escritura pública celebrada ante el Notario del cantón Cuenca Dr. Patricio Armijos, fecha 5 de noviembre del año 2015, e inscrita en el registro mercantil bajo el No. 942 en fecha veinte y cuatro de Noviembre del Año 2015. 4. La Junta General Universal de Accionistas de la compañía CORPORACION SIETE ALNUEVE S.A., reunida en la ciudad de Cuenca el día 28 de febrero de 2018, resolvió: escindir la compañía, dividir su patrimonio, pasivos y activo, aprobar los estatutos sociales de las compañías producto de la escisión; por efecto de la escisión de la compañía disminuir el capital social de la compañía en la suma de \$4677 dólares de los Estados Unidos de América y, reformar el texto del artículo Cuatro del Estatuto Social de la compañía. Estas decisiones constan en la copia del Acta de la Junta General Universal, y del cuadro de distribución de capital correspondiente, que son anexados para que formen parte integrante de este instrumento. La misma Junta General Universal de Accionistas de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., resolvió autorizar al gerente de la compañía a realizar el presente proceso, todo de acuerdo a las Actas de la Junta General Universal, y aprobó los cuadros de distribución de capital correspondiente, en dicha acta para que formen parte integrante de este instrumento, conjuntamente con los Estatutos de las compañías producto de la escisión. **Tercera: Escisión.** – De conformidad con lo previsto en la Ley y de acuerdo a lo resuelto por la Junta General Universal de Accionistas, la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., declara bajo juramento, por la interpuesta persona de su Representante Legal que, se escinde en: por un lado, compañía INMOBILIARIA LOGIDE S.A.; y, por otro lado, en la compañía INVERSIONES ZULU S.A., ambas sociedades reguladas por los estatutos sociales que se anexan a esta escritura pública y que fueron debidamente



UNIVERSIDAD DE CUENCA

aprobados en Junta General de Accionistas de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. Para efectos de la escisión y constitución de las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A., la Junta General Universal de Accionistas de CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., ha aprobado la división del patrimonio, pasivos y el activo de la compañía de acuerdo a las resoluciones establecidas en el Acta de Junta General de Accionistas y los Balances Generales que se adjuntan como habilitantes.

Cuarta: Disminución de Capital. – De acuerdo a las resoluciones adoptadas por la Junta General Universal de Accionistas de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., de fecha 28 de febrero de 2018, y por efecto de la escisión, el representante legal de la compañía declara bajo juramento, disminuido el capital social en la suma de US\$ 4677; de tal forma que el capital suscrito actual de la compañía de US\$ 9359.00 pasará a ser de US\$ 4682.00 de acuerdo al cuadro de integración que adjunto.

Nombre del accionista	Capital Actual Sieteal nueve S.A.	Capital Disminuido en Sieteal nueve S.A.	Capital USD: Asignado a INMOBILIARIA LOGIDE S.A.	Capital USD: Asignado a INVERSIONES ZULU S.A.	Nuevo Capital Corporación Sieteal nueve S.A.
Gerardo Ortiz e Hijos Cia. Ltda.	4,00	2,00	1,00	1,00	2,00
TOSI HOLDING S.A.	9.355,00	4.675,00	2.337,00	2,338.00	4.680,00
TOTAL	\$9.359,00	\$4.677,00	\$2.338,00	\$2.339,00	\$4.682,00

Quinta: Transferencia de dominio del activo y cesión y transferencia de cuentas de pasivo y patrimonio. – Por medio de la presente escritura, se



transfiere por efecto de la escisión de manera perpetua e irrevocable como aporte al activo de las compañías producto de la escisión los siguientes activos: A favor de la compañía INMOBILIARIA LOGIDE S.A., se transfiere de manera perpetua e irrevocable como cuerpo cierto los siguientes bienes inmuebles, cuya transferencia se le realiza a valor presente según lo faculta el Art. 339 de la Ley de compañías: **Uno:** un cuerpo de terreno identificado como Lote L con un área total de 5413,27 M2., La clave catastral del inmueble es la número 0402030110000 y su valoración conjuntamente con la de las construcciones ahí existentes consta del avalúo comercial realizado por el perito calificado por un valor de \$713.896,13 Inmueble que fue adquirido mediante escritura de escisión celebrada ante el Notario Segundo del Cantón Cuenca Rubén Vintimilla Bravo, con fecha 1 de julio de 2008 e inscrita en el registro de la propiedad bajo el número de repertorio 16441 con fecha 30 de julio de 2008 bajo el número 10003, el lote L fue producto de una lotización mayor según consta del plano aprobado por el Concejo Cantonal de Cuenca en fecha 24 de Julio de 2009, protocolizado en la Notaria Decima del Cantón Cuenca en fecha 13 de Agosto de 2009 y protocolizado en fecha e inscrita en el registro de la propiedad de Cuenca bajo el No. 593 al Diez de septiembre de 2009. **Dos:** un cuerpo de terreno denominado Lote 19 con un área total de 560,90 M2., la clave catastral del inmueble es la número 0402030191000 y su valoración conjuntamente con la de las construcciones ahí existentes consta del avalúo comercial realizado por el perito calificado por un valor de \$44.344,09 El Inmueble que fue adquirido mediante escritura de escisión celebrada ante el Notario Segundo del Cantón Cuenca Rubén Vintimilla Bravo, con fecha 1 de julio de 2008 e inscrita en el registro de la propiedad bajo el número de repertorio 16441 con fecha 30 de julio de 2008 bajo el número 10003, el lote K, que posteriormente fuese re lotizado, fue producto de una lotización mayor según consta del plano aprobado por el Concejo Cantonal de Cuenca en fecha 24 de Julio de 2009, protocolizado en la Notaria Decima del Cantón Cuenca en fecha 13 de Agosto de 2009 e



inscrita en el registro de la propiedad de Cuenca bajo el No. 593 al Diez de septiembre de 2009, posteriormente mediante lotización mayor el lote K es re lotizado conforme consta del plano aprobado por el Consejo Cantonal de Cuenca en fecha 5 de enero de 2012, protocolizado ante el Notario Rubén Faican en fecha 18 de abril de 2012 e inscrita en el registro de la propiedad de Cuenca bajo el No. 272 el 8 de mayo de 2012. A favor de la compañía INVERSIONES ZULU S.A., se ceden y transfieren los activos que constan del acta de junta general que se adjunta como habilitante en la presente escritura.

Sexta: Suscripción y pago de capital de las compañías INMOBILIARIA

LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A.- El señor Frank Carlos Tosi, debidamente facultado por los accionistas de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., quienes a su vez son accionistas de las nuevas compañías, denominadas INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A., en los porcentajes constantes en los cuadros de integración de capital, declara: Que el capital de INMOBILIARIA LOGIDE S.A., se fija en la suma de US\$2.338,00; Que el capital de INVERSIONES ZULU S.A., se fija en la suma de US\$2.339,00, el cual se encuentra suscrito y pagado de acuerdo al siguiente detalle y cuadro:

Nombre del accionista	Capital Actual Sieteal nueve S.A.	Capital Disminuido en Sieteal nueve S.A.	Capital USD: Asignado a INMOBILIARIA LOGIDE S.A.	Capital USD: Asignado a INVERSIONES ZULU S.A.	Nuevo Capital Corporación Sieteal nueve S.A.
Gerardo Ortiz e Hijos Cia. Ltda.	4,00	2,00	1,00	1,00	2,00
TOSI HOLDING S.A.	9.355,00	4.675,00	2.337,00	2,338.00	4.680,00



UNIVERSIDAD DE CUENCA

TOTAL	\$9.359,00	\$4.677,00	\$2.338,00	\$2.339,00	\$4.682,00
-------	------------	------------	------------	------------	------------

Declara bajo juramento, así mismo que el pago de dicho capital será realizado con la transferencia de la cuenta de capital existente en la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., denominada Capital Suscrito.

Séptima: División de las cuentas patrimoniales, pasivo y activo de CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.-

Para proceder con la escisión, la Junta General Universal de Accionistas de CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., ha aprobado la división de las cuentas patrimoniales, pasivo y activo de la compañía, entre esta y las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A., de manera que CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. dispondrá de las cuentas del activo y Patrimonio de conformidad con los estados financieros que se adjuntan como habilitantes: **Octava: Reforma de estatutos social de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., y aprobación de los nuevos estatutos sociales de las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A.**

Finalmente, en virtud que se ha efectuado una disminución de capital suscrito de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., el Presidente declara bajo juramento reformado el texto del artículo Cuarto de los estatutos sociales de su representada, en los siguientes términos: “Artículo Cuatro El capital suscrito de la compañía es de cuatro mil seiscientos ochenta y dos dólares de los Estados Unidos de América, dividido en cuatro mil seiscientos ochenta y dos acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, numeradas desde la cero cero cero uno a la cuatro mil seiscientos ochenta y dos inclusive, la compañía podrá emitir acciones preferidas si así lo acordará la Junta General, las que no podrán exceder del cincuenta por ciento del capital suscrito, así como el capital podrá aumentar o disminuir previa decisión de la Junta General”



De la misma manera, y conforme Acta de Junta General Universal de Accionistas de CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., de fecha 28 de febrero de 2018, que se adjunta a esta escritura, así como a los estatutos que se incorporan, se constituyen las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A, con dichos estatutos sociales. **Octava: Declaraciones.** – En atención a lo estipulado en este instrumento, y según dispuesto en la Ley de Compañías, la compareciente declara bajo juramento lo siguiente: a) Que los accionistas de las compañías CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A, son de nacionalidad ecuatoriana; y, la inversión es una de tipo nacional. b) Que su representada no mantiene contratos con el Estado, ni con ninguna de sus instituciones. c) Que todo lo estipulado forma parte del contenido de este contrato, especialmente la disminución de capital, reforma del estatuto, nuevos estatutos de las compañías escindidas y la escisión en si es veraz y se efectúa según la Ley. d) Que se ratifican en el lugar y fecha en que se celebra el presente contrato según consta en esta escritura pública. e) Que su nombre, nacionalidad y domicilio son los que constan en la cláusula primera y se ratifican en su voluntad de ejecutar lo instrumentado en esta escritura. f) Que el objeto social; denominación; duración; importe de capital suscrito; número de acciones en que se encuentra dividido, su valor nominal, clase; domicilio de las compañías; forma de administración y las facultades de los administradores; forma y las épocas de convocar a las juntas generales; forma de designación de los administradores, funcionarios que tengan la representación legal de las compañías, normas de reparto de utilidades; casos de disolución anticipada; y forma de proceder a la designación de liquidadores, de las compañías creadas por efecto de la escisión son los que constan en los estatutos adjuntos y este instrumento. g) Que la suscripción de capital cumple con lo dispuesto en el artículo 147 reformado de la Ley de Compañías. **Novena. – Cuantía.** - La cuantía se la determina en cuatro mil seiscientos setenta y siete dólares de los



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Estados Unidos de América. Agregue Señor Notario las demás cláusulas de estilo para la plena validez de este instrumento. Hasta aquí la minuta, agregue usted Señor Notario las demás cláusulas de estilo para la perfecta validez de este instrumento público. La presente minuta ha sido elaborado y suscrita por el Ab. Iván Andrés Orellana T Abogado, Mat. 3.391 C.A.A., que junto con las enmiendas, aclaraciones y precisiones requeridas por las partes queda elevada a escritura pública con todo el valor legal, junto con todos los documentos habilitantes y anexos incorporados a ella y solicitados por las partes. Para el otorgamiento de la presente escritura, se observaron los preceptos legales aplicables al caso, hecho que bajo juramento los comparecientes manifiestan que para efectuar la presente escritura el Notario requirió el cumplimiento de todas las solemnidades legales del instrumento público y los comparecientes las cumplieron; y, leída que fue la presente escritura íntegramente al (los) otorgante (s) por mí el Notario se ratifican en su contenido y firman conmigo en constancia de su aceptación a la vez que hacen suyas las estipulaciones constantes en la minuta inserta, misma que aprueban en toda sus partes y ratificándose en su contenido la dejan elevada a escritura pública para que surta los fines legales consiguientes, por lo tanto la presente escritura pública queda incorporada al protocolo de la Notaria a mi cargo de todo lo cual doy fe.

FRANK CARLOS TOSI TORRES

CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.

CI: 0101262228

Dr. EDUARDO ESTEBAN PALACIOS SACOTO

NOTARIO NOVENO DEL CANTON CUENCA



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Anexo 3 Nombramiento

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A
AV. Pumapungo # 18-123
CUENCA-ECUADOR

Ing. FRANK CARLOS TOSI TORRES
Ciudad

Cuenca, agosto 20/2013

De mi consideración:

La Junta General Universal de accionistas de CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A, en sesión celebrada el día de hoy, tuvo el acierto de elegirle a usted para el cargo de:

XIMENA MEJIA
XIMENA PATIÑO



UNIVERSIDAD DE CUENCA

GERENTE GENERAL DE LA SOCIEDAD PARA EL PERIODO DE CINCO AÑOS

O hasta que sea legalmente reemplazado; por lo tanto, de conformidad con la Ley, usted tiene la representación legal, judicial y extrajudicial de la compañía de acuerdo a los Estatutos que se encuentran en la Escritura celebrada ante el Notario Noveno del Cantón Cuenca, Dr. Eduardo Palacios Muñoz, el 6 de abril/2010 e inscrita en el Registro Mercantil el 17 de junio/2010, bajo el número 383, lo que me honro poner en su conocimiento para los fines legales consiguientes.

Atentamente,
Abg, Ivan Orellana
PRESIDENTE

Cuenca, agosto 20/2013

Yo, FRANK TOSI TORRES, habiendo sido notificado con el nombramiento que antecede, agradezco y acepto el cargo que se me confiere, ofreciendo desempeñarlo fiel y legalmente

Atentamente,
Ing. Frank Tosi

Anexo 4 Acta de Junta General Universal

ACTA DE JUNTA GENERAL UNIVERSAL DE CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

28-febrero-2018

En la ciudad de Cuenca, a los 28 días del mes de febrero del dos mil dieciocho, a las nueve horas, en las oficinas de la compañía situadas en la calle Pumapungo S/N, de esta ciudad de Cuenca, se reúnen los Accionistas Tosiholding S.A., debidamente representado por el Sr. Frank Tosi Torres, Gerardo Ortiz e Hijos Cia. Ltda., representada por Sr. Hugo Quezada Izquierdo que conforman el 100% del Capital Suscrito de la compañía CORPORACION



SIETEALNUEVE S.A., de conformidad con los estatutos de la compañía Art. 15 y el contenido constante en el Artículo. 238 de la Ley de compañías, por ser su voluntad, consienten en la celebración de la Junta General Universal de la compañía.

Actúa como presidente, señor Iván Andrés Orellana T, y como secretario, Señor Frank Carlos Tosi Torres. El Señor presidente declara instalada la sesión y pone a conocimiento de los Accionistas, el orden del día para su posterior aprobación.

1. Conocimiento y aprobación del oficio SCVS-IRG-2017-00060177-O de fecha 27 de diciembre de 2017, y Resolución No. SCVS-IRC-2017-0024905.
2. Conocimiento y aprobación de los Estados de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y las Notas a los Estados Financieros de los periodos 2014, 2015, 2016; Ratificación de la presentación de los mismos a la Superintendencia de Compañías y Ratificación del Balance General y Estados de Resultados de los periodos 2014, 2015 y 2016 y su representación a la Superintendencia de Compañías.
3. Corrección y Ratificación de la designación de Auditor Externo de la compañía designado en la Junta General Ordinaria de fecha 6 de abril de 2016.
4. Conocimiento y aprobación del Manual de Prevención de Lavado de Activos.
5. Autorización para escisión de compañía y aprobación de estatutos de las compañías escindidas de ser el caso.
6. Aprobar el eventual traspaso de activos, pasivos, o inmuebles y división de patrimonio a las compañías escindidas de ser el caso.
7. Aprobar el Aumento o disminución de capital suscrito a consecuencia de la escisión de la compañía.



8. Reforma de estatuto social en su Art. 4 del Capital de la compañía de ser el caso.
9. Autorización al Gerente para que realice el proceso.

Habiéndose puesto en conocimiento de la Junta el orden del día, se pone a consideración de los señores accionistas la aprobación del orden del día, quienes resuelven aprobar por unanimidad el mismo y en consecuencia se pasa a tratar.

1. Conocimiento y aprobación del oficio SCVS-IRG-2017-00060177-O de fecha 27 de diciembre de 2017, y Resolución No. SCVS-IRC-2017-0024905.

Toma la palabra el señor presidente y manifiesta que, como es de conocimiento de la junta se ha venido trabajando en un proceso de escisión de la compañía, sin embargo, luego de nuevamente ser auditados por la Superintendencia de Compañías de Cuenca, se ha vuelto a negar el trámite de escisión de la compañía, dándonos a conocer las causales tanto en Resolución No. SCVS-IRC-2017-0024905, así como en el oficio No. SCVS-IRG-2017-00060177-O, en el cual se dispone se realicen correcciones a los libros de la compañía, y correcciones a las resoluciones tomadas en las juntas, según observaciones anotadas, concediéndose un término de 30 días para dar cumplimiento a las observaciones anotadas, por lo que se pone en conocimiento de la junta para los fines pertinentes, y se señala que de conformidad con la resolución antes referida cuyos originales deban ser marginar la escritura y sentar razón de lo actuado en la misma. Se pone en conocimiento de la junta quienes por unanimidad resuelven tomar las medidas necesarias para corregir las observaciones realizadas.

2. Conocimiento y aprobación de los Estados de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y las Notas a los Estados



Financieros de los periodos 2014, 2015, 2016; Ratificación de la presentación de los mismos a la Superintendencia de Compañías y Ratificación del Balance General y Estados de Resultados de los periodos 2014, 2015 y 2016 y su representación a la Superintendencia de Compañías.

Toma la palabra el Presidente y señala que en oficio de observaciones, SCVS-IRG-2017-00060177-O, se observa que la compañía por los ejercicios económicos de los años 2014; 2015; 2016, constan en actas, únicamente como conocidos y aprobados en las Juntas Generales de Accionistas, los Balances Generales y Estados de Resultados, debiendo subsanarse el particular por junta general, en la cual se debe aprobar también los Estados de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Notas a los estados Financieros por dichos los años 2014, 2015 y 2016, por lo que se da a conocer a la junta los estados y se mociona su aprobación, se señala además que dichos estados fueron debidamente presentados por el departamento de contabilidad a la Superintendencia de Compañías, debiendo ratificarse dicha presentación por parte de la junta, particular que también se mociona por parte del presidente. Moción que es puesta a consideración de los señores accionistas quienes resuelven por unanimidad aprobar los Estados de Cambios de Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y la Notas a los Estados Financieros por dichos los años 2014, 2015 y 2016, y ratificar la presentación realizada por el departamento de contabilidad de dichos estados en la Superintendencia de Compañías de los estados de resultados integrales por los periodos 2014; 2015 y 2016.

3. Corrección y Ratificación de la designación de Auditor Externo de la compañía designado en la Junta General Ordinaria de fecha 6 de abril de 2016.



El señor presidente señala que, en el oficio de observaciones, SCVS-IRG-2017-00060177-O, existe una observación respecto a que en el acta de Junta General Ordinaria de fecha 6 de abril de 2016. Se ha obviado la designación del Auditor Externo constando en el orden del día dicho punto, este fue tratado en la junta, pero no consta en el acta, por lo que mociona la autorización para la corrección y ratificación de la designación para la Auditoría Externa a la compañía NEXOAUDITORES NEXADIT CIA. LTDA., y no al Ing. Saul Vásquez quien es el Representante Legal de la firma auditora NEXADIT según consta en el audio de la junta, moción que es aprobada por unanimidad de los accionistas aprobando a NEXOAUDITORES NEXADIT CIA. LTDA.

4. Conocimiento y aprobación del Manual de Prevención de Lavado de Activos.

Toma la palabra el señor Presidente y señala que de conformidad con las normas de prevención de lavado de activos, corresponde al oficial de cumplimiento, la elaboración del Manual de Prevención de Lavado de Activos, el mismo que de ser aprobado por la Junta General, deberá ser socializado entre los empleados de la compañía, por lo que se pone en conocimiento de los accionistas el Manual de Prevención de Lavado de Activos de la compañía, con el fin de si considerarlo sea aprobado para su correspondiente presentación, moción que es puesta a consideración de los accionistas, quienes por unanimidad aprueban el manual de prevención de lavado de activos.

5. Autorización para escisión de compañía y aprobación de estatutos de las compañías escindidas de ser el caso.

Toma la palabra el presidente de la compañía y mociona que, realizado el análisis contable financiero y comercial de la compañía existe la posibilidad de efectuar una escisión de la compañía con la finalidad de crear dos nuevas sociedades como efecto de este proceso, la primera compañía que realizara



actividades inmobiliarias de arriendos y la segunda compañía que realizara actividades de comercio, estas nuevas dos compañías producto de la escisión resuelta serán Inmobiliaria Logide S.A., e Inversiones Zulu S.A., cuyos nombres ya fueron objeto de reserva para el procedimiento el cual fue negado por parte de la Superintendencia de compañías, así como de creerse pertinente deberá la junta además resolver sobre la división del patrimonio de la compañía a efectos de la escisión, adicionalmente y conforme consta en el orden del día se pone en conocimiento de los accionistas, los estatutos de las compañías para la Aprobación del Estatuto de la o las nuevas compañías.

El presidente mociona además que de aprobarse por la Junta la escisión de la compañía deben los estatutos de las compañías escindidas ser aprobados por la Junta y pone en conocimiento de los accionistas el contenido de las minutas que contienen el estatuto social de las nuevas compañías producto de la escisión, minutas que formarán parte del expediente esta Junta General.

El presidente señala también que serán los Otorgantes o Accionistas las mismas personas naturales y jurídicas que actualmente fungen como accionistas de CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. Conforme al cuadro de integración de capital que de ser aprobado se hará constar en la presente acta. Y señala que los Objetos sociales serian:

Inmobiliaria: Objeto Social: Actividades inmobiliarias, Arrendamiento de Naves Industriales y Locales comerciales.

Comercial: Producción comercialización distribución de artículos, revestimientos de pisos y pareces de cuero.

Habiendo el Presidente de la compañía expuesto la moción de escisión de la compañía, denominaciones de las compañías, división del patrimonio y el conocimiento para de ser el caso la aprobación de los estatutos se pone a consideración de los accionistas para su resolución quienes aprueban por



unanimidad, la escisión de la compañía, las denominaciones propuestas, así como la división del patrimonio a efecto de la escisión de la compañía, además aprueban los estatutos de las nuevas sociedades anónimas producto de la escisión de la compañía CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., mismos que se adjuntan a que formen parte del expediente.

6. Aprobar el eventual traspaso de activos, pasivos, o inmuebles y división de patrimonio a las compañías escindidas de ser el caso.

Toma la palabra el presidente de la compañía expone que ante la resolución tomada en el punto anterior es necesario que se resuelva sobre la división del patrimonio, así como de los activos y pasivos de la compañía con el objeto de la escisión, de modo que se propone que:

11.1. El Presidente mociona que, como efecto de la resolución contenida en el numeral anterior, y según lo establecido en el artículo 347 de la Ley de Compañías se proceda a dividir el capital suscrito de CORPORACION SIETEALNUEVE S.A. a las nuevas compañías a crearse de la siguiente manera con fundamento a los estados financieros que se adjuntan como habilitantes: A la sociedad anónima que reciba el bien inmueble se le adjudicará un capital suscrito de USD 2.338,00 y a la compañía que realizara la actividad comercial, se le adjudicará un capital suscrito de USD 2.339,00; por lo que el capital suscrito actual de CORPORACION SIETEALNUEVE S.A., disminuirá en la cantidad de USD 4.667,00 quedando fijado en la cantidad de USD 4.682,00. El capital de las nuevas empresas se distribuirá entre sus accionistas, debiendo autorizar el representante legal para negociar fracciones en caso que amerite con el propósito de que las acciones de las compañías que se constituyen sean de un dólar de los Estados Unidos de América de conformidad con el siguiente cuadro:



UNIVERSIDAD DE CUENCA

NOMBRES ACCIONISTAS	CAPITAL EN CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.	% PARTICIPACION	DISMINUCION CAPITAL EN SIETEALNUEVE S.A.	CAPITAL CIA. INMOBILIARIA LOGIDE S.A.	CAPITAL CIA. INVERSIONES ZULU S.A.	NUEVO CAPITAL CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.
GERARDO ORTIZ E HIJOS CIA. LTDA.	4,00	0.04%	2,00	1,00	1,00	2,00
TOSI HOLDING S.A.	9.355,00	99.96%	4.675,00	2.337,00	2,338.00	4.680,00
TOTAL	\$9.359,00	100.00%	\$4.677,00	\$2.338,00	\$2.339,00	\$4.682,00

Moción que se pone en consideración de la Junta General de Accionistas quienes resuelven aprobar la división del patrimonio en el modo establecido en el cuadro de integración de capital propuesto.

11.2. El presidente de la compañía mociona que, del mismo modo, y por efecto de la escisión de la compañía, se propone destinar los siguientes activos a valor real, pasivos y cuentas del patrimonio a la compañía escindida cuyo objeto social será inmobiliario, INMOBILIARIA LOGIDE S.A de conformidad con el siguiente detalle:

ACTIVO	
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	31.934,88
Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	21.016,36
Terreno Lote L Clave Catastral	427.951,47



UNIVERSIDAD DE CUENCA

0402030110000	
Construcciones Lote L Clave Catastral 0402030110000	285.944,66
-Depreciación Acum Edificio	-595,72
Terreno Lote 19 Clave Catastral 0402030191000	44.344,09
TOTAL ACTIVO	810.595,74
PASIVO	
Garantías en arriendos	5.497,50
TOTAL PASIVO	5.497,50
PATRIMONIO	
Capital Suscrito	2.338,00
Superávit por Revaluación	802.760,24
TOTAL PATRIMONIO	805.098,24
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	810.595,74

Moción que se pone en consideración de la junta, los señores accionistas resuelven por unanimidad aprobar el reparto de los activos, pasivos y cuentas patrimoniales propuesto en el cuadro que se presenta a la junta.

11.3. El presidente de la compañía mociona que, del mismo modo, y por efecto de la escisión de la compañía, se propone destinar los siguientes activos a valor real, pasivos y cuentas del patrimonio a la compañía escindida INVERSIONES ZULU S.A. cuyo objeto social será comercial, de conformidad con el siguiente detalle:

ACTIVO	
--------	--



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Inversiones Temporales	114.873,91
Documentos y Ctas por Cobrar Clientes	5.584,19
Documentos y Ctas por Cobrar Relacionadas	432.291,10
Otras Ctas por Cobrar Relacionadas	7.033,63
Otras Ctas por Cobrar	19.998,72
TOTAL ACTIVO	579.781,55
PASIVO	
Cuentas por Pagar Accionistas	217.115,70
TOTAL PASIVO	217.115,70
PATRIMONIO	
Capital Suscrito	2.339,00
Utilidades no distribuidas de Ejercicios Ant	360.326,85
TOTAL PATRIMONIO	362.665,85
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	579.781,55

Moción que se pone en consideración de la junta, los señores accionistas resuelven por unanimidad aprobar el reparto de los accionistas, pasivos y cuentas patrimoniales propuesto en el cuadro que se presenta a la junta. Y de este modo siento la transferencia del activo, pasivo y patrimonio propuesto por la presidencia, así como división del patrimonio aprobado por unanimidad de los presentes, de conformidad con los balances financieros presentados con fecha febrero 2018.



7. Aprobar el Aumento o disminución de capital suscrito a consecuencia de la escisión de la compañía.

Toma la palabra el señor presidente y mociona que a consecuencia de las resoluciones tomadas por la Junta General se debe aprobar la disminución de capital de la compañía, el cual actualmente es de USD. 9.359 dólares disminuyéndose en USD. 4.677,00 dólares, correspondientes al capital suscrito que será transferido a las compañías escindidas quedando el capital de la compañía fijado en la cantidad de USD 4.682,00 dólares quedando el capital conformado de la siguiente manera:

NOMBRES ACCIONISTAS	CAPITAL ACTUAL EN CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.	% PARTICI PACION	DISMINUCION CAPITAL EN SIETEAL NUEVE S.A.	NUEVO CAPITAL CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.
GERARDO ORTIZ E HIJOS CIA. LTDA.	4,00	0.04%	2,00	2,00
TOSIHOLDING S.A.	9.355,00	99.96%	4.675,00	4.680,00
TOTAL	\$9.359,00	100.00%	\$4.677,00	\$4.682,00

Moción que se pone a consideración de los accionistas, siendo aprobada por unanimidad de los presentes y autorizando la disminución del capital suscrito de la compañía.

8. Reforma de estatuto social en su Art. 4 del Capital de la compañía de ser el caso.

El señor presidente mociona que a consecuencia de la resolución de disminución de capital debe aprobarse además la reforma del estatuto de la compañía en su Artículo Cuarto el cual de ahora en adelante deberá decir



“Cuarto. – Capital. El capital suscrito de la compañía es de cuatro mil seiscientos ochenta y dos dólares de los Estados Unidos de América, dividido en cuatro mil seiscientos ochenta y dos acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, numeradas desde la cero cero cero uno a la cuatro mil seiscientos ochenta y dos inclusive, la compañía podrá emitir acciones preferidas si así lo acordare la Junta General, las que no podrán exceder del cincuenta por ciento del capital suscrito, así como el capital podrá aumentar o disminuir previa decisión de la Junta General”

Moción que es puesta a consideración de los señores Accionistas quienes aprueban la reforma de estatutos por unanimidad de los presentes.

9. Autorización al Gerente para que realice el proceso.

El presidente mociona a la junta para que se otorgue la autorización pertinente para que realice los tramites y diligencias necesarias para el cumplimiento del proceso y lo resulto en la presente junta. Moción que es aprobada por unanimidad la Junta General autoriza expresamente al Gerente de la Compañía para que realicen todo trámite que busque el cumplimiento de las decisiones emanadas con anterioridad, por lo tanto, se les autoriza a establecer las denominaciones de las compañías a escindirse y otorgar la Escritura Pública correspondientes y las declaraciones pertinentes, y realizar las demás gestiones que fueron menester.

No habiendo otro punto que tratar, el presidente, concede un receso para la redacción de la presente acta. Reinstalada la sesión, el Gerente General - secretario da lectura del acta y, es aprobada por unanimidad. El presidente levanta la sesión a las 12H30.

Ivan Andres Orellana Tosi

Frank Carlos Tosi Torres



UNIVERSIDAD DE CUENCA

PRESIDENTE

GERENTE

—

SECRETARIO

POR TOSIHOLDING S.A.

Hugo Quezada Izquierdo

Anexo 5 Certificado de cumplimiento de obligaciones



UNIVERSIDAD DE CUENCA



REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

CERTIFICADO DE CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES Y EXISTENCIA LEGAL

DENOMINACIÓN DE LA COMPAÑÍA:	CORPORACION SIETEALNUEVE S. A.		
SECTOR:	SOCIETARIO <input checked="" type="checkbox"/> MERCADO DE VALORES <input type="checkbox"/> SEGUROS <input type="checkbox"/>		
NÚMERO DE EXPEDIENTE:	95399	DOMICILIO:	CUENCA
RUC:	0190349748001		
REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES):	TOSI TORRES FRANK CARLOS.		
CAPITAL SOCIAL:	\$ 4.682.0000	SITUACIÓN ACTUAL:	ACTIVA
LA COMPAÑÍA TIENE ACTUAL EXISTENCIA JURÍDICA Y SU PLAZO SOCIAL CONCLUYE EL:	31/12/2050		
CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES:	<input checked="" type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> HA CUMPLIDO		

Siendo responsabilidad del Representante Legal la veracidad de la información remitida a esta Institución, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros certifica que, a la fecha de emisión del presente certificado, esta compañía ha cumplido con sus obligaciones.

FECHA DE EMISIÓN: 30/05/2019 18:29:29

Es obligación de la persona o servidor público que recibe este documento validar su autenticidad ingresando al portal web www.supercias.gob.ec/portalinformacion/verifica.php con el siguiente código de seguridad:

CEF47119292

Anexo 6 Resolución No. SCVS-IRC-17-183

XIMENA MEJIA
XIMENA PATIÑO



Resolución No. SCVS-IRC-17-183

Marco Peñaloza Bonilla

INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE CUENCA

Considerando:

QUE se ha recibido en este despacho tres testimonios de la escritura pública de la Escisión, Disminución de Capital y Reforma al Estatuto de “CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.” otorgada ante el Notario Noveno del Cantón Cuenca, el 30 de marzo del 2017, con la solicitud para su aprobación;

QUE, las Unidad de Control e intervención mediante informe No.SCVS-IRC-UCI-17-187de 24 de mayo de 2017, informa que en la Junta General de Accionistas celebrada el 7 de noviembre del 2016, se ha resuelto la escisión y la disminución de capital de la compañía, producto de lo cual se crean las compañías “INMOBILIARIA LOGIDE S.A” e “INVERSIONES ZULU S.A” y que, realizada la inspección y verificado el expediente de la junta general, se constató que en la convocatoria efectuada en el Diario La Tarde el 20 de Octubre de 2016, se ha omitido la convocatoria al Comisario, contraviniendo de esta manera con lo dispuesto en el Artículo 9 del Reglamento de Juntas Generales de Socios y Accionistas; y a su vez, se encuentra incurso en los establecido en el numeral 6 del artículo 247 de la Ley de Compañías, por lo que las resoluciones adoptadas estarían viciadas de nulidad. Por otra parte, que revisada la contabilidad y el detalle de bienes constantes en la escritura pública presentada, se desprende que los activos que se pretenden adjudicar a una de las Compañías nacientes, no cumplen con lo establecido en el numeral 1 del artículo, se encuentran por debajo de los valores catastrales, reflejándose una diferencia entre la contabilidad y su valor catastral de 129.571,43.



QUE la Unidad Jurídica mediante Memorando No. SCVS-IRC-UJ-2017-0235 de 29 de junio de 2017, indica que, según informa la Unidad de Control e Intervención, en la Junta General de Accionistas de 7 de Noviembre de 2016, que resuelve los actos societarios que se presentan a aprobación, se ha omitido la convocatoria la comisario, incurriendo con ello en la causal de nulidad de las resoluciones de junta general, prevista en el numera 6) del artículo 247 de la Ley de Compañías, según el cual, “Las resoluciones de Junta General serán nulas: ... 6) cuando se hubiere omitido la convocatoria a los comisarios ...”; al mismo tiempo, se contraviene lo contemplado en el artículo 9 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías de Responsabilidad Limitada, Anónimas, en Comandita por Acciones, y de Economía Mixta, que contiene la forma de convocar a los comisarios, donde señala que estos eran convocados especial e individualmente en el mismo aviso en el que se haga el llamamiento a junta general a los accionistas de la compañía, y que el requisito de especialidad se cumple con el llamamiento expreso a los comisarios a reunión de junta general y su individualización, con la mención expresa de sus nombres y apellidos. A más d ello, los activos que se pretenden adjudicar a una de las Compañías que se crean por efecto de la escisión no cumplen con lo que establece el numeral q del artículo 348 de la Ley de Compañías, en base a lo cual, y al o que prescribe la DISPOSICIÓN GENERAL CUARTA de la Ley de Compañías, recomienda la no aprobación del trámite solicitado.

EN ejercicio de las atribuciones asignadas mediante Resoluciones No. SCVS-INAFA-DNTH-2015-417 de 28 de octubre de 2015 y ADM-Q-2011-009 del 17 de enero de 2011;

RESUELVE:



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ARTÍCULO PRIMERO. - NEGAR la aprobación de la Escisión y Disminución de Capital de la compañía “**CORPORACION SIETEALNUEVE S.A**”, contenida en la escritura pública **otorgada** ante el Notario Noveno del cantón Cuenca, el 30 de marzo de 2017, por las razones expuestas en los considerandos enunciados.

ARTÍCULO SEGUNDO. -DISPONER: Que el Notario Noveno del cantón Cuenca tome nota al margen de la matriz de la escritura pública cuya aprobación se niega, del contenido de la presente Resolución; y sienta en las copias de la escritura y de la resolución que se acompañan la pertinente razón de lo actuado.

NOTIFIQUESE. - DADA y firmada en Cuenca a 04 de Julio de 2017.

INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE CUENCA



Anexo 7 Resolución No. SCVS-IRC-2017-00024905

Resolución No. SCVS-IRC-2017-00024905

Julia Novillo Minchala

INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE CUENCA

Considerando:

QUE se ha recibido en este despacho tres testimonios de la escritura pública de la Escisión, Disminución de Capital y Reforma al Estatuto de la compañía “CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.” otorgada ante el Notario Noveno del Cantón Cuenca el 21 de julio del 2017, con la solicitud para su aprobación;

QUE, las Unidad de Control e intervención y Jurídica, mediante informe No. SCVS-IRC-UCI-17-0460 de 22 de diciembre de 2017, y Memorando No. SCVS-IRC-2017-0977-M de 28 de diciembre de 2017, en su orden, informan que:

1. El cuadro de integración de la disminución de capital, se encuentra mal elaborado, pues el capital actual no coincide con la nómina registrada en esta Institución, ya que se hace constar a una persona natural, cuando de acuerdo a la información de Registro de Sociedades, la accionista es una persona jurídica denominada “GERARDO ORTIZ E HIJOS C. LTDA”, por tanto el capital no se encuentra correctamente integrado, contraviniendo lo que dispone el numeral 6 del artículo 150, en relación con el artículo 33 de la Ley de Compañías. A más de ello, se cita de manera incorrecta el nombre de la compañía escindida.



2. *A pesar de que la escritura de escisión se otorga el 21 de julio de 2017, se incorporan en la misma los Balances Generales de CORPORACION SIETEALNUEVE S.A, INMOBILIARIA LOGIDE S.A, E INVERSIONES ZULU S.A, cortados al 29 de marzo de 2017, inobservando lo que manda el artículo 352, en relación con los artículos 343,344,332 de la Ley de Compañías, según los cuales, debe agregarse a la escritura el balance final de la compañía escindida y el de las compañías resultantes de la escisión, cerrados al día anterior al del otorgamiento de la escritura.*
3. *Se redacta de manera incorrecta la reforma al artículo cuarto del estatuto social que contiene el capital de la compañía.*
4. *Si bien, en el acta de junta general se manifiesta que los accionistas aprueban los estatutos de las nuevas sociedades anónimas producto de la escisión, tales estatutos no se incorporan en la escritura pública ni se incluyen en el expediente de la junta, contraviniendo lo dispuesto en el artículo 246 de la Ley de Compañías, que dispone que de cada junta se formara un expediente con la copia del acta, en el que se incorporaran los documentos que hayan sido conocidos por la Junta, así como el literal f) del artículo 35 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías de Responsabilidad Limitada, Anónimas, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta.*
5. *El acta de la Junta General de Accionista reunida el 19 de junio de 2017, que sirve de base para los actos societarios sujetos a aprobación, no cumple con los requisitos contemplados en el Art. 33 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías de*



Responsabilidad Limitada, Anónimas, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta, en los siguientes puntos:

- 5.1. *No se acata lo previsto en el literal d), puesto que no se consigan en el acta la transcripción textual del orden del día, el señalamiento de la forma en que se realizó la convocatoria al comisario y la constancia de que los comisarios fueron convocados.*
- 5.2. *No es correcta la indicación del quorum con el que se instaló la Junta a que hace referencia el literal e), en virtud de que el mismo es del 99,96% que corresponden a USD, 9355,00 de la accionista "TOSIHOLDING S.A" y no 99%.*
- 5.3. *No se realiza la proclamación de los resultados, con la constancia establecida en el Artículo 26 del Reglamento mencionad (literal g del artículo 33 del reglamento).*
- 5.4. *El literal i) señala que el acta llevara las firmas del presidente y secretario, presentándose dos incongruencias al respecto: a, El Sr. Giulio José Tosi Román firma como "GERENTE" cuando fue designado como secretario Ad-Hoc; y, b. El Sr. Iván Andrés Orellana Tosi firma como presidente de "TOSIHOLDING S.A" cuando lo debía hacerlo por la compañía "CORPORACION SIETEALNUEVE S.A".*
6. *En igual forma, el expediente de la Junta General Extraordinaria que corresponde al trámite solicitado, no cumple con lo establecido en el artículo 35 del citado Reglamento sobre Juntas Generales.*
- 6.1. *Conforme el literal a) la notificación a los accionistas dispuesta en el Artículo 2 del reglamento mencionado se encuentra realizada desde el correo electrónico de la comisaria, cuando debía efectuarla el*



administrador autorizado de acuerdo al estatuto, además en el mismo no se indica con claridad la fecha, hora, lugar donde se realizará la junta, ni señala en forma clara, específica y precisa el o los asuntos que serán tratados en la junta, conforme el inciso segundo del artículo en mención.

- 6.2. No existe la notificación por correo electrónico realizado a la señora Comisario, únicamente la convocatoria personal efectuada mediante comunicación s/n de fecha 02 de junio del 2017.*
- 6.3. A pesar de que en el acta menciona que existe un listado de Accionistas con el detalle del quorum, al verificar el expediente de Junta no consta dicho documento, contraviniendo lo establecido en el artículo 239 de la Ley de Compañías y literal c) de reglamento.*
- 6.4. El instrumento privado de representación de fecha 19 de junio del 2017, conferido por el Ing. Frank C. Tosi Gerente General de la compañía accionista “TOSI HOLDING S.A”, mediante el cual comunica que ha sido designado el Ing. Giulio Tosi para representar a la compañía en mención, con cumple con lo dispuesto en el artículo 23 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías de Responsabilidad Limitada, Anónimas, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta.*

Por lo que concluyen que el trámite presentado no es procedente.

EN ejercicio de las atribuciones asignadas mediante Resoluciones No. SCVS-INAFA-DNTH-2017-0139 de 3 de agosto de 2017 y ADM-Q-2011-009 del 17 de enero de 2011;

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - NEGAR la aprobación de la Escisión y Disminución de Capital de la compañía **“CORPORACION SIETEALNUEVE**



UNIVERSIDAD DE CUENCA

S.A”, otorgada ante el Notario Noveno del cantón Cuenca, el 21 de julio de 2017, por las razones expuestas en los considerandos enunciados.

ARTÍCULO SEGUNDO. -DISPONER: *Que el Notario Noveno del cantón Cuenca tome nota al margen de la matriz de la escritura pública cuya aprobación se niega, del contenido de la presente Resolución; y sienta en las copias de la escritura y de la resolución que se acompañan la pertinente razón de lo actuado.*

NOTIFIQUESE. - DADA *y firmada en Cuenca a 28 de diciembre de 2017.*

INTENDENTE DE COMPAÑIAS DE CUENCA



Anexo 8 *Informe de Inspección por la Unidad de Control e Intervención de Compañías, Valores y Seguros*

OFICIO No. SCVS-IRC-2017-00060177

Asunto: Escisión

Ingeniero

Frank Carlos Tosi Torres

GERENTE GENERAL DE LA COMPAÑÍA

“CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A”

De mi consideración:

De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 442 de la Ley de Compañías comunico a Usted las conclusiones y observaciones del Informe de Inspección presentada por la Unidad de Control e Intervención de Compañías, Valores y Seguros con motivo del trámite de Escisión de la compañía de su representación.

- *Se tiene que proceder a entregar el Título de Acciones a la compañía accionista “GERARDO ORTIZ E HIJOS C. LTDA”.*
- *Los Estados Financiero por el ejercicio económico 2016 fueron auditados por la Firma “NEXOAUDITORES NEXAUDIT CIA.LTDA” que se encuentra inscrita bajo el No. 942 en el Registro Nacional de Auditores Externos de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, sin embargo su selección no fue efectuada por la Junta General de Accionistas, en virtud de que, si bien consta en el punto 8 del orden del día tratado en la Junta General Ordinaria celebrado el 06 de Abril del 2016, que dice “Designación de Comisarios y Auditores Externos y*



fijación de su remuneración”, en la resolución de dicho punto consta en el Acta que únicamente la Junta nombra al Sr. Edmundo Valencia como Comisario y se encarga al Gerente General fijar las remuneraciones respectivas. Obviándose la selección del Auditor Externo conforme lo dispone el Artículo 320 de la Ley de Compañías. Cabe aclarar que en la grabación de dicha Junta se oye al Sr. Andrés Orellana decir que se resuelve designar como Auditor Externos a Saúl Vázquez cuando es la Firma Auditoria “NEXOAUDITORES NEXAUDIT CIA.LTDA” quien realizo el examen a los Estados Financieros por el ejercicio económico 2016 existiendo incongruencias entre el acta y la grabación de dicha Junta en esos y otros aspectos.

- *Tómese en consideración las prohibiciones señaladas en el Artículo 275 de la Ley de Compañías que establece quienes no podrán ser Comisarios, con el fin de advertir si la Sra. Mayra Merchán no se encuentra incurso en ninguna de ellas.*
- *Se ha subido incompleto e ilegible el Informe de Auditoría Externa por el año 2016 al Portal Web Institucional, debiendo procederse a subir nuevamente el documento al Portal Web en la opción “Completar o corregir anexos”. De la misma forma se debe proceder con su informe que es ilegible, cabe indicar que de la revisión efectuada al expediente de Juntas Generales donde reposa dicho informe se puede verificar que este no cumple con el Reglamento para la presentación de los Informe Anuales de los Administradores a las Juntas Generales expedido mediante Resolución No. 92-1-4-3-0013 de 18 de septiembre de 1992 y reformado mediante Resolución No. 04.Q.IJ.001 de fecha 27 de febrero del 2004.*
- *Se debe tomar en consideración que son cinco los Estados Financieros lo que se deben conocer y aprobar en Junta General: Estado de*



Situación Financiera, Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, sin embargo consta únicamente conocidos y aprobados en Juntas Generales de Accionistas los Balances Generales y Estado de Resultados por los ejercicios económicos 2014, 2015 y 2016, debiendo procederse a subsanar este particular en una nueva Junta General.

- *En el libro de actas no se encontró ninguna Junta que subsane la observación comunicada a usted mediante Oficio No. SCVS-IRC-17-248-OF de fecha 02 de junio del 2017 y entregada a la Sra. Mayra Merchán el 12 del mismos mes y año, con respecto a la comparecencia de los Srta. Fernanda Ochoa en representación de la compañía "TOSIHOLDING S.A" a la Junta General Ordinaria celebrada el 27 de marzo del 2017 cuando fue delegada el Ing. Giulio Tosi Román para asistir a la misma.*
- *De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 33 del Reglamento sobre Juntas General de Socios y Accionistas de las Compañías de Responsabilidad Limitada, Anónimas, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta se desprende que el contenido del acta de la Junta General Extraordinaria celebrada el 19 de junio del 2017 que resuelve la escisión presenta las siguientes observaciones.*
 - *No cumple con lo previsto en el literal d).*
 - *No se correcta la indicación del quorum con el que se instaló la Junta a que hace referencia el literal e) en virtud de que el mismo es del 99,96% que corresponden a USD 9355,00 de la accionista "TOSIHOLDING S.A" y no 99%.*
 - *No se realiza la proclamación de los resultados, con la constancia establecida en el Artículo 26 del Reglamento mencionado.*
 - *El literal i) dice que el acta llevara las firmas del presidente y secretario, presentándose dos incongruencias al respecto; 1. El Sr. Giulio José Tosi*



Román firma como “GERENTE” cuando fue designado como secretario Ad-Hoc y 2. El Sr. Iván Andrés Orellana Tosi firma como presidente de “TOSIHOLDING S.A” cuando lo debía hacer por la compañía “CORPORACION SIETEALNUEVE S.A”.

- *Además, el cuadro de integración de capital que corresponde a las nuevas empresas cuanto el de Disminuciones de Capital a consecuencia de la Escisión se encuentra mal elaborados en virtud de que no se hace constar el nombre correcto de la compañía accionista “GERARDO ORTIZ E HIJOS C. LTDA” y se encuentran incompletas las denominaciones de las compañías escindida y nuevas.*
- *De igual forma el expediente que corresponde a la Junta General Extraordinaria que corresponde al trámite solicitado, no cumple con lo detallado a continuación, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 35 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías de Responsabilidad Limitada, Anónima, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta.*
- *Conforme al literal a) la notificación a los accionistas dispuesta en el Artículo 2 del Reglamento mencionado en el párrafo anterior, se encuentra realizada desde el correo electrónico de la Comisaria cuando debía efectuarla el administrados autorizado de acuerdo al estatuto, además en el mismo no se indica con claridad la fecha, hora, lugar donde se realizará la junta, además de señalar en forma clara, específica y precisa del o los asuntos que serán tratados en la junta conforme el inciso segundo del artículo en mención.*
- *No existe la notificación por correo electrónico realizado a la señora Comisario, únicamente la convocatoria personal efectuada mediante comunicación s/n de fecha 02 de junio del 2017.*



- *A pesar de que en el acta se menciona que existe un listado de accionistas con el detalle del quórum, al verificar el expediente de Junta no consta dicho documento, contraviniendo lo establecido en el literal c) del Reglamento correspondiente y Artículo 239 de la Ley de Compañías.*
- *No se da cumplimiento a lo dispuesto en el literal f) en virtud de que no se incluyen en el expediente los documentos conocidos por la Junta como son los Estatutos Sociales de las nuevas compañías producto de la Escisión.*
- *Además, el instrumento privado de representación de fecha 19 de junio del 2017, conferido por usted como Gerente General de la compañía accionista “TOSI HOLDING S.A”, mediante el cual comunica que ha sido designado el Ing. Giulio Tosi Román para representar a la compañía en mención, no cumple con lo dispuesto en el Artículo 23 del Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías de Responsabilidad Limitada, Anónimas, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta.*
- *De acuerdo al Artículo 352 de la Ley de Compañías, en aquello que no estuviera regulado en ese párrafo concerniente a la Escisión, son aplicables las normas de Fusión, cuyo texto relacionado es el Artículo 344 que dice que en aquello que no estuviere expresamente regulado en esa sección se estará a lo dispuesto para los casos de Transformación, en dicho apartado, concretamente en el Artículo 332 se dispone que se agregué a la Escritura Pública el Balance Final cerrado el día anterior al otorgamiento de la Escritura; no obstante, al haberse protocolizado Balances Generales cortados al 29 de Marzo del 2017, cuando la Escritura Pública se otorgó el 21 de Julio del año en curso, se incumple el mandato legal en mención.*



- *Conforme el Artículo 6 del Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas Reservas de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PARA LAS PYMES), Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras; y Designación e Informe de Peritos, es la Junta General de Socios o Accionistas, el organismo que designará el Perito o los Peritos independientes que deban realizar el avalúo de los activos de la compañía con el fin de determinar el valor razonable de los mismo. Sin embargo, en Acta de Sesión de Directorio celebrada el 10 de junio del 2017 consta como único punto del orden del día la “Designación de Perito para Avalúos de Terrenos de Corporación Sietealnueve S.A” para lo cual los miembros del Directorio resuelven autorizar al Gerente la designación del Perito y que el mismo Administrador fije la remuneración respectiva, incumpliendo con la disposición que corresponda.*
- *El punto 1 del orden del día constante en la convocatoria realizada el 02 de Junio del 2017 en el Diario la Tarde dice “Autorización para ajuste contable de valorización de inmuebles” y la Junta General Extraordinaria de Accionistas celebrada el día 19 de Junio del 2017 resuelve aprobar el avalúo comercial así como el registro contable de las cuentas correspondientes, cuando no formo parte del orden del día el conocimiento del informe de Perito para que de considerar adecuado el avalúo se lo aprobara, tal como señala el Artículo 7 del Reglamento citado en el párrafo anterior.*



- *Con respecto al cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009 de 30 de junio del 2014, recién en Junta General Ordinaria celebrada el 27 de marzo del 2017 fue designada como Oficial de Cumplimiento al numeral 30.3 del Artículo 30 del documento mencionado. Si bien se ha emitido el Manual de Prevención de Lavado de Activos el mismo no fue aprobado en Junta General de Accionistas tal como los dispone el numeral 30.2 del citado Artículo.*
- *De la revisión efectuada a la información y documentos que están obligadas a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las sociedades sujetas a su control y vigilancia por el ejercicio económico 2016, se desprende que en la opción del Portal Web Institucional “Auditoria de cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos”, la compañía ha subido una Escritura de Declaración Juramentada de fecha 26 de Abril del 2017 otorgada ante el Notario Público Cuarto del Cantón Cuenca en la que comparece usted en calidad de Representante Legal de la compañía, quien libre y voluntariamente declara bajo juramento que “a pesar de que el objeto social de la compañía consta el arrendamiento de bienes inmuebles, la compañía no ha generado la obligación de declaración para ante la Unidad de Análisis Financieros desde el inicio de dicha actividad esto es desde el año dos mil quince, dos mil diez y seis y dos mil diez y siete, pues la compañía no realiza arrendamientos que superen el umbral de los \$10.000 dólares que exige la ley.” Cuando lo que debía subirse es el pronunciamiento del Auditor Externo sobre el cumplimiento de las disposiciones constantes en la Resolución No. SVS.DNPLA.15.008 emitida el 26 de mayo del 2015, que corresponde al Informe elaborado por la Firma Auditadora*



“NEXOAUDITORES NEXAUDIT CIA. LTDA” de fecha 08 de marzo del 2017 que dice en el apartado “Resultados” lo siguiente: “Aplicados los procedimientos de auditoria antes mencionados concluimos que la Compañía Corporación Sietealnueve S.A, en el periodo 2016 no ha cumplido con ninguno de los requerimientos, mencionados en los párrafos anteriores”, debiendo procederse a sustituir en el Portal Web por el documento correcto en la opción “Completar o corregir anexos.”

- *Se encuentra en proceso la verificación expost al acto jurídico de Reforma del Objeto Social y Reforma del Estatuto realizado mediante Escritura Pública otorgada ante el Notario Público Cuarto del Cantón Cuenca el 05 de noviembre del 2015 e inscrito en el Registro Mercantil el 24 de noviembre del 2015 bajo el número 942, cuyas conclusiones y observaciones serán comunicada oportunamente.*
- *En adelante para la convocatoria, instalación y celebración de las Juntas Generales se tiene que considerar lo establecido en la Ley de Compañías, Reglamento sobre Juntas Generales de Socios y Accionistas de las Compañías de Responsabilidad Limitada, Anónimas, en Comandita por Acciones y de Economía Mixta y Estatuto Social.*

Concédale el término de treinta días para dar cumplimiento a las observaciones anotadas.

INTENDENCIA DE COMPAÑÍAS DE CUENCA

Anexo 9 Resolución de aprobación de la escisión-

Resolución No. SCVS-IRC-2018-00038856



INTENDENTE DE COMPAÑÍAS DE CUENCA

RESUELVE:

ARTÍCULO PRIMERO. - APROBAR la Escisión y Disminución de Capital de la compañía “**CORPORACION SIETEALNUEVE S.A**”, contenida en la escritura pública **otorgada** ante el Notario Noveno del cantón Cuenca.

ARTÍCULO SEGUNDO. - ORDENAR que un extracto de la referida escritura pública, se publique por tres días consecutivos, en uno de los diarios de mayor circulación en el domicilio de la compañía, a fin de quienes se consideren con derecho para oponerse a la inscripción de este acto, presenten su petición a uno de los jueces de lo civil del domicilio principal de la compañía para su correspondiente tramite en la forma y términos señalados en la ley de Compañías y Reglamento de oposición.

Si no se hubiere presentado oposición o, si habiéndose presentado, no se hubiere notificado a la Superintendencia de Compañías dentro del término legal el secretario sentara la razón correspondiente.

Si la oposición hubiere sido aceptada por el juez, luego de notificado con la resolución judicial ejecutoriada, el Superintendente de Compañías de oficio o a petición de parte, revocará su resolución aprobatoria y ordenará el archivo de la escritura pública, la resolución y más documentos anexos.

ARTICULO TERCERO. - DISPONER que por secretaria se remita copia de esta resolución a la dirección Regional del Servicio de Rentas Internas.

NOTIFIQUESE. - DADA y firmada en Cuenca a 09 de octubre de 2018.

Anexo 10 *Certificados de Inversión*

Valor Nominal	\$24.900,00
----------------------	--------------------



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Plazo (días-año)	1098-3.01
Tasa de interés	6.00% anual
Fecha de emisión	11/03/2015
Fecha de vencimiento	13/03/2018

Tabla de Amortización anual			
Rango de Fecha		Interés	
11/03/2015	11/12/2015	1.141,25	275
12/12/2015	11/12/2016	1.514,75	365
12/12/2016	11/12/2017	1.514,75	365
12/12/2017	13/03/2018	385,95	93
		4.556,70	

Valor Nominal	\$89.973,91
Plazo (días-año)	1097-3
Tasa de interés	6.50% anual
Fecha de emisión	13/05/2015
Fecha de vencimiento	14/05/2018

Interés Anual			
Fecha		Interés	
13/05/2015	31/12/2015	3.768,91	232
01/01/2016	31/12/2016	5.929,53	365
01/01/2017	31/12/2017	5.929,53	365
01/01/2018	14/05/2018	1.836,69	135
		17.464,66	

Anexo 11 Accionistas previo a la escisión de Corporación Sietealnueve S.

CORPORACION SIETEALNUEVE S. A
RUC: 0190349748001

XIMENA MEJIA
XIMENA PATIÑO



AV. PUMAPUNGO 18-123 Y TAHUANTINSUYO

#	NOMBRES COMPLETOS	CARGO	CAPITAL	% PART.
1	GERARDO ORTIZ E HIJOS	ACCIONISTA	\$ 4,00	0,04
2	TOSIHOLDING S. A	ACCIONISTA	\$ 9.355,00	99,96
ACCIONISTAS DE TOSIHOLDING				
1	ORELLANA TOSI IVAN ANDRES	PRESIDENTE	\$ 84,00	7,0000
2	ORELLANA TOSI JUAN CARLOS	ACCIONISTA	\$ 84,00	7,0000
3	ORELLANA TOSI PEDRO XAVIER	ACCIONISTA	\$ 84,00	7,0000
4	PORTILLA TOSI GIOIA ALEGRIA	ACCIONISTA	\$ 200,00	16,6667
5	SERRANO TOSI JOSE FERNANDO	ACCIONISTA	\$ 80,00	6,6667
6	SERRANO TOSI JUAN ANDRES	ACCIONISTA	\$ 80,00	6,6667
7	SERRANO TOSI SANTIAGO XAVIER	ACCIONISTA	\$ 80,00	6,6667
8	TOSI ROMAN FRANK CARLOS	ACCIONISTA	\$ 200,00	16,6667
9	TOSI ROMAN GIULIO JOSE	ACCIONISTA	\$ 204,00	17,0000
10	TOSI TORRES DEBORAH AIDA	ACCIONISTA	\$ 12,00	1,0000
11	TOSI TORRES FRANK CARLOS	GERENTE	\$ 40,00	3,3333
12	TOSI TORRES GIOIA YOLANDA	ACCIONISTA	\$ 52,00	4,3333
			\$ 9.359,00	100,00

Posterior a la escisión se modifica el cuadro accionario de Tosiholding S.A. y queda conformado de la siguiente manera:

#	NOMBRES COMPLETOS	CARGO	CAPITAL
1	TOSI ROMAN GIULIO JOSE	ACCIONISTA	\$ 599,00
2	TOSI TORRES FRANK CARLOS	ACCIONISTA	\$ 601,00

El resto de los accionistas de Tosiholding S.A son los que pasan a formar parte de la nueva compañía Logide S.A.

Anexo 12 *Índices financieros- sector inmobiliario*



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Existen 20 índices financieros, pero debido a la información que se dispone, tan solo es aplicable los siguientes:

Índices Financieros	Promedio	Min	Max
Liquidez Corriente	9,1191	-0,3354	309,5379
Razón del efectivo	-	-	-
Capital de trabajo	-	-	-
Endeudamiento del activo	0,3952	-1,3084	2,5948
Endeudamiento patrimonial	1,5026	-0,7471	13,1006
Apalancamiento	2,5026	0,2529	14,1006
Rentabilidad Operacional del Patrimonio	0,2186	-70,2339	36,6598

Fuente: Superintendencia de Compañías - Intendencia Nacional de Gestión Estratégica, Dirección de Investigación y Estudios.



Anexo 13 Gastos de escisión 2017

GASTOS ESCISIÓN 2017								
DESC. CUENTA	DETALLE	GASTO	IVA	RET. RENTA		RET. IVA	VALOR A PAGAR	
				8 %	10 %	100 %		
Predio Urbano	EMISION DE CERTIFICADO AVALUO CATASTRAL	36,36					36,36	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	REEMBOLSO DE GASTOS AL ABOGADO POR COPIAS DE ESCRITURA ES	47,25	6,62				53,87	BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	ESCRITURAS DE REFORMA DE ESTATUTOS, DISMINUCION DE CAPITAL.	649,00	90,82				739,82	BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	RAZON COPIAS DE ARCHIVO, OTORGAMIENTO COPIAS ARCHIVO	57,05	7,99				65,04	BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	CERTIFICACION DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS, DECLARACION JURAMEN	46,70	6,50	3,71		6,50	42,99	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	OTORGAMIENTO COPIAS DE ARCHIVO	24,50	3,43	1,96		3,43	22,54	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	RAZON COPIAS DE ARCHIVO A PARTIR DE LA TERCERA COPIA	47,25	6,62	3,78		6,62	43,47	BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	RAZON MARGINAL, INSCRIPCION DE LA NEGATIVA	37,50	4,50	3,00		4,50	34,50	BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	COPIAS CERTIFICADAS/DOCUMENTOS HABILITANTES, ESCRITURAS DE	660,20	79,19	52,79		79,19	607,41	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	OTORGAMIENTO COPIAS DE ARCHIVO	38,85	4,66	3,11		4,66	35,74	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	REEMBOLSO DE GASTOS AL ABOGADO, POR COPIAS CERTIFICADAS	313,42					313,42	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	CONSTITUCION DE LA NUEVA COMPAÑIA, REGISTRO MERCANTIL + INSC	29,00					29,00	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	NOMBRAMIENTOS (GASTO REGISTRAL 5) -INSCRIPCION NUEVA COMPAÑ	25,00					25,00	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	NOMBRAMIENTOS (GASTO REGISTRAL 5) -INSCRIPCION NUEVA COMPAÑ	25,00					25,00	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. GUAYAQUIL
Honorarios Profesionales	AVALUO PERICIAL NAVE INDUSTRIAL Y TERRENOS DE LA CORPORACIO	1481,48	177,78		148,15	177,78	1.333,33	BCO. PICHINCHA
Otros gastos	REEMBOLSO DE GASTOS POR SERVICIOS TECNICOS AVALUO	36,36					36,36	BCO. PICHINCHA
	TOTAL	3.554,92	388,10	68,35	148,15	282,67	3.443,85	

Fuente: Corporación Sieteenueve S.A




Anexo 14 Gastos de escisión 2018

GASTOS ESCISIÓN 2018								
DESC_CUENTA	DETALLE	GASTO	IVA	RET. RENTA		RET. IVA	VALOR A PAGAR	
				8 %	10 %			
Gastos Legales y Judiciales	ESCISION DE SOCIEDADES, DISMINUCION DE CAPITAL, CO	661,87	79,39	52,95		79,39	608,92	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	OTORGAMIENTO DE COPIAS PARA LA ESCISION DE SOCIE	75,21	9,03	6,02		9,03	69,19	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	RAZONES EN TESTIMONIOS O COPIAS CERTIFICADAS DE	38,6	4,63	3,09		4,63	35,51	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	INSCRIPCION RESOLUCION SUPER DE COMPAÑIAS DE CO	77,2	9,26				86,46	BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	MARGINACIONES A LA MATRIZ Y RAZONES EN TESTIMONIO	77,2	9,26	6,18		9,26	71,02	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	MARGINACIONES A LA MATRIZ Y RAZONES EN TESTIMONIO	77,2	9,26	6,18		9,26	71,02	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	CERTIFICACION DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS, CONSTITU	1785,93	214,24				2.000,17	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	GASTO REGISTRAL NOMBRAMIENTO GERENTE	25	3,00				28,00	BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	GASTO REGISTRAL NOMBRAMIENTO GERENTE	25	3,00				28,00	BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	CONCUERDO O RAZON DE COPIAS DE ARCHIVO TRAMITE	80,58	9,67	6,45		9,67	74,13	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	CERTIFICACION DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS EN ORIGINA	106,14	12,74	8,49		12,74	97,65	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	CANCELACION DE ACTOS Y CONTRATOS DEL REGISTRO	10	1,20				11,20	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	HIPOTECA Y PROHIBICION REGISTRO DE LA PROPIEDAD T	110	13,20				123,20	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	REEMBOLSO DE GASTOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD T	597,49					597,49	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	CERTIFICACION DE DOCUMENTOS EXHIBIDOS, ACLARATO	86,45	10,34	6,92		10,34	79,53	BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	MARGINACIONES A LA MATRIZ TRAMITES ESCISION	19,3	2,32	1,54		2,32	17,76	BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	REEMBOLSO DE GASTOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD T	160					160,00	CXC OTROS ANTICIPOS/BCO. PICHINCHA (61.21) – BCO. PICHINCHA (98.79)
Gastos Legales y Judiciales	REEMBOLSO DE GASTOS POR TRAMITES DE ESCISION C	86,24					86,24	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	REEMBOLSO DE GASTOS REGISTRO DE LA PROPIEDAD T	10,74	1,29				12,03	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. GUAYAQUIL
Gastos Legales y Judiciales	REFORMA DEL ESTATUTO, , TRAMITES DE ESCISION NUEV	123,38					123,38	CXC OTROS ANTICIPOS/BCO. GUAYAQUIL (29.95) - BCO. PICHINCHA (93.43)
Gastos Legales y Judiciales	REEMBOLSO DE GASTOS TRAMITE ESCISION DE COMPA	43,2	5,18				48,38	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	NOMBRAMIENTOS ZULU (ESCISION) PRESIDENTE Y GERE	25					25,00	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	NOMBRAMIENTOS ZULU (ESCISION) PRESIDENTE Y GERE	25					25,00	CXC OTROS ANTICIPOS -BCO. PICHINCHA
Gastos Legales y Judiciales	CERTIFICACION DE DOCUMENTOS, SERVICIOS NOTARIALE	254,78	30,54	20,38		30,54	234,40	BCO. PICHINCHA
	TOTAL	4.581,51	427,55	118,19		177,18	4.713,70	

Fuente: Corporación Sietealnueve S.A



Anexo 15 Conciliación Tributaria

 CORPORACION SIETE AL NUEVE S.A. CONCILIACION TRIBUTARIA EJERCICIO ECONOMICO DICIEMBRE DE 2018		
		SIN REVALUO
RESULTADO DEL EJERCICIO	12.459,38	11.323,73
(-) AJUSTE DE INVERSIONES PERMANENTES	-	
(-) RENTAS EXENTAS VENTA DE TERRENOS	-	
(-) RENTAS EXENTAS AJUSTE AVALUO PPE	-	
(-) RENDIMIENTOS FINANCIEROS NO GRAVADOS (Intereses ganados exentos)	2.222,64	2.222,64
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	2.929,29	2.929,29
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES (DEP. POR REVALUO)	9.710,02	15.427,18
BASE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA	22.876,05	27.457,56
22% IMPUESTO A LA RENTA	5.032,73	6.040,66

Fuente: Corporación SietealNueve S.A



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Anexo 16 *Análisis horizontal del Balance General al 31 de diciembre de 2018, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A*

**CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.
BALANCE GENERAL
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

	SIN ESCISIÓN	ESCINDIDA	VARIACIÓN	
			ABSOLUTA	RELATIVA
ACTIVO	2.017.844,19	1.050.580,81	-967.263,38	-92,07 %
ACTIVO CORRIENTE	656.036,37	164.727,31	-491.309,06	-74,89 %
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	5.094,80	136,66	-4.958,14	-97,32 %
BANCOS	5.094,80	136,66	-4.958,14	-97,32 %
Banco del Pichincha C.A.	4.632,41	134,49	-4.497,92	-97,10 %
Banco del Guayaquil	462,39	2,17	-460,22	-99,53 %
INVERSIONES TEMPORALES	0,00	0,00	0,00	0,00 %
Inversiones Banco Machala	0,00	0,00	0,00	0,00 %
Inversiones Banco del Pichincha C.A.	0,00	0,00	0,00	0,00 %
ACTIVOS FINANCIEROS	633.003,43	146.224,96	-486.778,47	-76,90 %
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR				
CLIENTES NO RELACIONADOS	6.974,81	6.974,81	0,00	0,00 %
Clientes Arriendos	6.974,81	6.974,81	0,00	0,00 %
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR				
CLIENTES RELACIONADOS	573.510,94	109.284,96	-464.225,98	-80,94 %
Curtiembre Renaciente S.A.	548.124,00	109.284,96	-438.839,04	-80,06 %
Curtiembre Renaciente S.A. (AMEX)	25.386,94	0,00	-25.386,94	-100,00 %



UNIVERSIDAD DE CUENCA

OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	41.226,99	18.674,50	-22.552,49	-54,70 %
Otras CxC F.T.I. DEL ECUADOR S.A.	21.370,64	950,00	-20.420,64	-95,55 %
Otras CxC (L)	0,00	5.497,50	5.497,50	0,00 %
Otros Relacionados FCT	19.856,35	12.227,00	-7.629,35	-38,42 %
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	11.290,69	11.290,69	0,00	0,00 %
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	11.290,69	11.290,69	0,00	0,00 %
Otros Anticipos	11.290,69	11.290,69	0,00	0,00 %
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	333,48	333,48	0,00	0,00 %
SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO	333,48	333,48	0,00	0,00 %
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	17.604,66	18.032,21	427,55	2,43 %
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	4.435,99	4.863,54	427,55	9,64 %
Crédito Tributario RET. IVA	4.435,99	4.863,54	427,55	9,64 %
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	13.168,67	13.168,67	0,00	0,00 %
Imp. Ret. Fuente de Renta por Cliente	13.168,67	13.168,67	0,00	0,00 %
ACTIVO NO CORRIENTE	1.361.807,82	885.853,50	-475.954,32	-34,95 %
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1.472.117,36	911.428,80	-560.688,56	-38,09 %
TERRENOS	969.743,86	530.253,09	-439.490,77	-45,32 %
EDIFICIOS	487.819,93	366.622,1	-121.197,79	-24,84 %
Edificios	462.814,57	341.616,78	-121.197,79	-26,19 %
Bodega 500m2	25.005,36	25.005,36	0,00	0,00 %
VEHÍCULOS, EQUIPOS DE TRANSPORTE Y	14.553,57	14.553,57	0,00	0,00 %
MOTO	14.553,57	14.553,57	0,00	0,00 %
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	110.309,54	25.575,30	84.734,24	76,81 %



UNIVERSIDAD DE CUENCA

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO				
Dep. Acum. Moto	13.583,21	13.583,21	0,00	0,00 %
Dep. Acum. Edificios	96.726,33	11.992,09	84.734,24	87,60 %
PASIVO	233.132,30	155.516,41	-77.615,89	-33,29 %
PASIVO CORRIENTE	233.132,30	155.516,41	-77.615,89	-33,29 %
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4.221,84	4.221,84	0,00	0,00 %
LOCALES	4.221,84	4.221,84	0,00	0,00 %
Cuentas por pagar Servicios	4.221,84	4.221,84	0,00	0,00 %
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	6.461,96	5.504,95	-957,01	-14,81 %
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	421,30	472,22	50,92	12,09 %
Otras Retenciones Aplicables 2%	65,00	65,00	0,00	0,00 %
8% Servicios Predomina el Intelecto NRTP	102,26	102,26	0,00	0,00 %
8% Notarios y Registradores Propiedad o Mercantil	0,00	20,38	20,38	0,00 %
10% Honorarios a Profesionales	66,67	66,67	0,00	0,00 %
Ret. IVA 100%	80,00	110,54	30,54	38,18 %
Ret IVA 70%	107,37	107,37	0,00	0,00 %
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	6.040,66	5.032,73	-1.007,93	-16,69 %
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	217.115,70	140.456,82	76.658,88	35,31 %
Cuentas por Pagar Tosiholding S.A.	217.115,70	0,00	217.115,70	100,00 %
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA	0,00	140.456,82	-140.456,82	0,00 %
OTROS PASIVOS CORRIENTES	5.332,80	5.332,80	0,00	0,00 %
Garantías por Arriendos	5.332,80	5.332,80	0,00	0,00 %
PATRIMONIO NETO	1.784.711,89	895.064,40	889.647,49	49,85 %



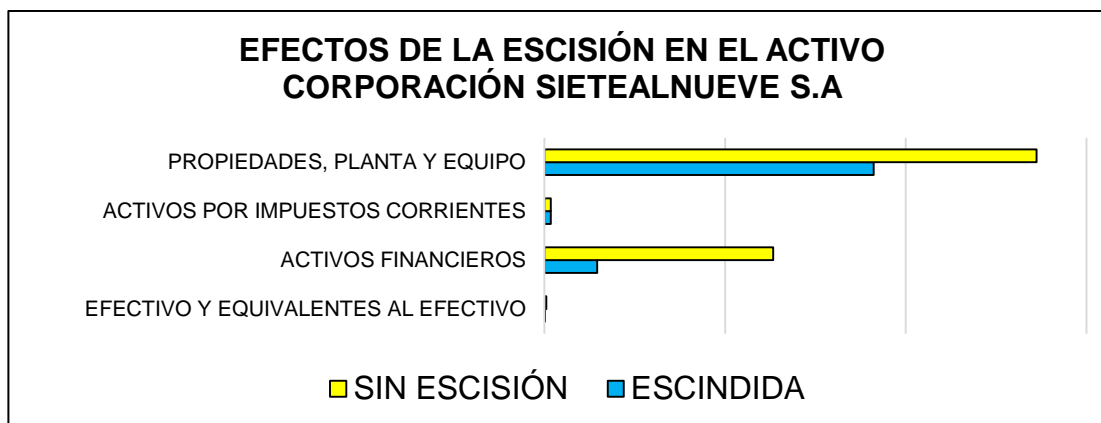
UNIVERSIDAD DE CUENCA

CAPITAL	9.359,00	4.682,00	4.677,00	49,97 %
RESERVAS	4.679,50	4.679,50	0,00	0,00 %
RESERVA LEGAL	4.679,50	4.679,50	0,00	0,00 %
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	1.405.063,47	878.276,25	526.787,22	37,49 %
SUPERAVIT POR REVALUACIÓN DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	1.405.063,47	878.276,25	526.787,22	37,49 %
RESULTADOS ACUMULADOS	360.326,85	0,00	360.326,85	100,00 %
GANANCIAS ACUMULADAS	360.326,85	0,00	360.326,85	100,00 %
Utilidades no Distribuida de Ejercicios Anteriores	360.326,85	0,00	360.326,85	100,00 %
Resultado del Ejercicio:	5.283,07	7.426,65	-2.143,58	-40,57 %
				0,00 %
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	2.017.844,19	1.050.580,81	967.263,38	47,94 %

Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

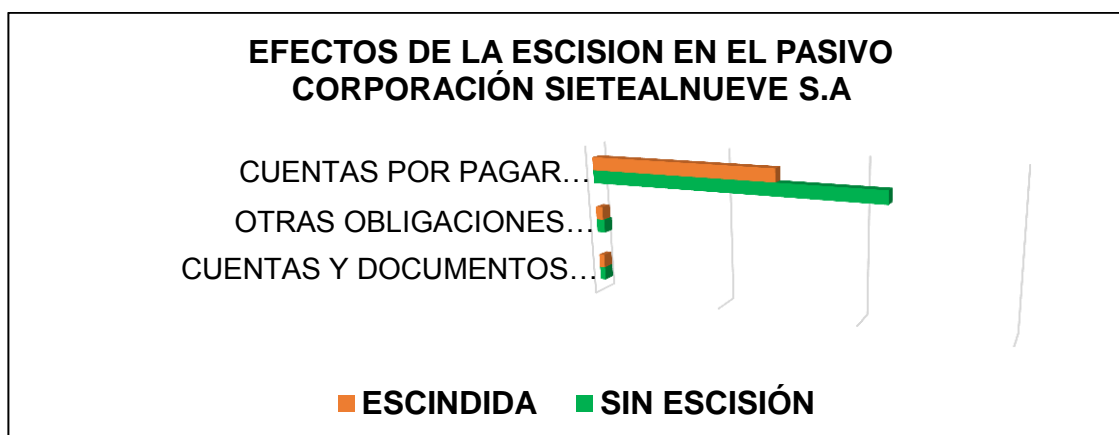
Ilustración 30 Efectos de la escisión en el activo de Corporación Sietealnueve al 31 de diciembre de 2018



Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

Ilustración 31 Efectos de la escisión en el pasivo de Corporación Sietealnueve al 31 de diciembre de 2018

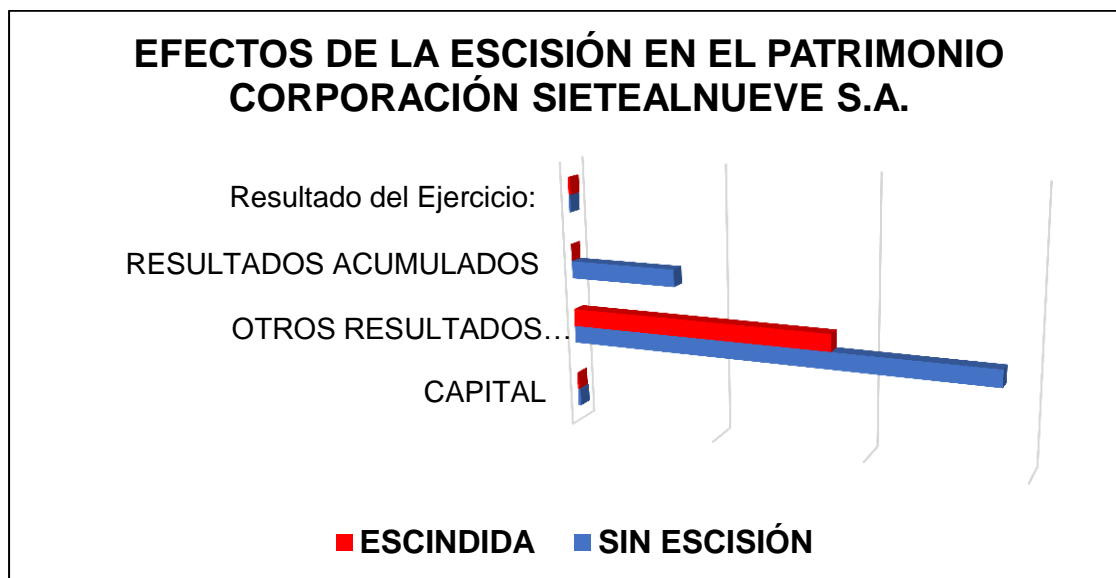


Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras



Ilustración 32 Efectos de la escisión en el patrimonio de Corporación Sietealnueve al 31 de diciembre de 2018



Fuente: Balance General, CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.

Elaboración: autoras

A continuación se detalla los rubros que permitieron construir el balance al 31 de diciembre sin escisión.

- **Efectivo y equivalentes al efectivo**, se observa en bancos una variación de 97.32 % debido a que, sin realizar la escisión, no existirían egresos por pago de gastos legales y judiciales y de sus respectivas retenciones.

BCO. PICHINCHA	DEBE	HABER	SALDO
Al 31-dic-2018 (escindida)	612,335.25	612,200.76	134.49
-Reverso pago CXP (Gtos Legales y J)	4,253.48		
-Reverso pago retenciones de CXP (Gtos Legales y J)	244.44		
Al 31-dic-2018 (sin escisión)	616,833.17	612,200.76	4,632.41



UNIVERSIDAD DE CUENCA

BCO. GUAYAQUIL	DEBE	HABER	SALDO
Al 31-dic-2018 (escindida)	23,016.79	23,014.62	2.17
-Reverso pago CXP (Gtos Legales y J)	460.22		
Al 31-dic-2018 (sin escisión)	23,477.01	23,014.62	462.39

El resto de rubros de activos, pasivos y patrimonio que intervinieron en la escisión mantendrían el saldo previo al proceso, por tanto, sin realizar esta figura estos rubros son mayores.



Anexo 17 *Proyección del impuesto a la renta causado*

CALCULO IMPUESTO A LA RENTA	2019	2020	2021	2022	2023
Ingresos	82.495,90	69.154,67	69.154,03	69.153,38	69.152,71
Costos y Gastos	59.783,45	58.762,02	58.794,50	58.822,83	58.846,92
Utilidad antes de intereses e impuestos	22.712,45	10.392,65	10.359,54	10.330,55	10.305,80
(-) Rendimientos financieros no gravados	-	-	-	-	-
(+) Gastos no deducibles					
Depreciación Edificios Revaluados No Deducible	8.540,40	8.540,40	8.540,40	8.540,40	8.540,40
Depreciación No Deducible (moto)	970,24	-	-	-	-
Gastos No deducibles	303,45	307,42	310,70	313,28	315,13
Utilidad gravable	32.526,54	19.240,46	19.210,64	19.184,23	19.161,33
Impuesto a la renta causado	7.155,84	4.232,90	4.226,34	4.220,53	4.215,49

Elaboración: autoras



Anexo 18 Crédito Tributario a favor de la empresa – Formulario diciembre 2018

(+) Ajuste por IVA devuelto por otras instituciones del sector público imputable al crédito tributario en el mes	614	0.00	
Saldo crédito tributario para el próximo mes			
Por adquisiciones e importaciones	615	0.00	
Por retenciones en la fuente de IVA que le han sido efectuadas	617	4863.54	
Por compensación de IVA por ventas efectuadas con medio electrónico	618	0.00	
Por compensación de IVA por ventas efectuadas en zonas afectadas - Ley de solidaridad, restitución de crédito tributario en resoluciones administrativas o sentencias judiciales de última instancia	619	0.00	
SUBTOTAL A PAGAR	Si (601-602-603-604-605-606-607-608-609+610+611+612+613+614) > 0	620	0.00
IVA presuntivo de salas de juego (bingo mecánicos) y otros juegos de azar (aplica para ejercicios anteriores al 2013)	621	0.00	
TOTAL IMPUESTO A PAGAR POR PERCEPCIÓN	620+621	699	0.00

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS A EFECTOS DE DEVOLUCIÓN A EXPORTADORES HABITUALES DE BIENES		VALOR	ISD PAGADO
Importaciones de materias primas, insumos y bienes de capital que sean incorporadas en procesos productivos de bienes que se exporten		700	0.00
			PORCENTAJE
Proporción del ingreso neto de divisas desde el exterior al Ecuador, respecto del total de las exportaciones netas de bienes			7020.00
AGENTE DE RETENCIÓN DEL IMPUESTO AL VALOR AGREGADO			
Retención del 10%			7210.00
Retención del 20%			7230.00
Retención del 30%			7250.00
Retención del 50%			7270.00
Retención del 70%			729107.37
Retención del 100%			731110.54
TOTAL IMPUESTO RETENIDO		721+723+725+727+729+731	799217.91
Devolución provisional de IVA mediante compensación con retenciones efectuadas			8000.00
TOTAL IMPUESTO A PAGAR POR RETENCIÓN		799-800	801217.91
TOTAL CONSOLIDADO DE IMPUESTO AL VALOR AGREGADO		699+801	859217.91

Fuente: Declaración mensual IVA Corporación Sietealnueve S.A – Período fiscal: diciembre 2018

Elaboración: autora



Anexo 19 *Detalle de retenciones efectuadas por cliente (Arriendos)*

ARRIENDOS PROYECTADOS		IVA	RETENCIONES 2019 sep-dic			RETENCIONES 2020 en adelante		
2019	2020 en adelante		RENTA 8%	IVA 70%	IVA 100%	RENTA 8%	IVA 70%	IVA 100%
25.155,00	25.155,00	3.018,60	2.012,40			2.012,40		
18.000,00	18.000,00	2.160,00	1.440,00		2.160,00	1.440,00		2.160,00
11.340,00	11.340,00	1.360,80	907,20	952,56		907,20	666,79	
12.138,00	12.138,00	1.456,56	971,04	1.019,59		971,04	713,71	
7.840,00	-	940,80	627,20	658,56		-		
74.473,00	66.633,00	8.936,76	5.957,84	2.630,71	2.160,00	5.330,64	1.380,51	2.160,00

Elaboración: autoras

Anexo 20 *Detalle de retenciones efectuadas por cliente (Servicios administrativos – agua)*



Proyección del consumo de agua anual					
	2019	2020	2021	2022	2023
CARCHI ALVARADO VERONICA	629,79	629,64	629,48	629,31	629,15
COMERCIAL KYWI S.A	629,79	629,64	629,48	629,31	629,15
ESPINOSA MEDINA MANUEL	629,79	629,64	629,48	629,31	629,15
CURTIEMBRE RENACIENTE S.A.	629,79	629,64	629,48	629,31	629,15
	2.519,16	2.518,54	2.517,90	2.517,25	2.516,59
Retenciones por servicios administrativos (Agua)					
RET. RENTA - 2%	50,38	50,37	50,36	50,35	50,33
IVA	302,30	302,22	302,15	302,07	301,99
RET. IVA 70%	105,80	105,78	105,75	105,72	105,70

***Nota:** La retención del IVA 70% corresponde únicamente a la de los contribuyentes especiales: Comercial Kywi S.A y Curtiembre Renaciente S.A.

Elaboración: autoras



Anexo 21 Activo fijo- moto

FECHA COMPRA	12/5/2014	VALOR DEL ACTIVO	14.553,57
VIDA UTIL	5 años	VALOR ACTUAL	4.608,63
FECHA DE ADICION	19/10/2017		

DEP ANUAL	2.910,71
DEP MENSUAL	242,56

TABLA DE DEPRECIACIÓN DEL ACTIVO FIJO

AÑO	VALOR DEPRECIACION	DEPRECIACION ACUMULADA
2014	1.940,48	1.940,48
2015	2.910,71	4.851,19
2016	2.910,71	7.761,90
2017	2.183,04	9.944,94
A partir de su adicción		
2017	727,68	10.672,62
2018	2.910,71	13.583,33
2019	970,24	14.553,57



Anexo 22 *Impuestos Retenidos en Compras*

IMPUESTOS RETENIDOS (RETENCIONES COMPRAS)							
GASTOS	VALOR	IVA	RET. RENTA				RET. IVA
			1%	2%	10%	8%	100%
Honorarios Contadora	8.004,00	960,48			800,40		960,48
Honorarios Notarios	36,00	4,32				2,88	
Honorarios Auditor	750,00	90,00			75,00		75,00
Servicios administrativos (PJ)	29.250,90	3.510,11		585,02			
*Otros gastos							
2019	1.186,69		11,87				
2020	1.104,86		11,05				
2021	1.109,67		11,10				
2022	1.113,44		11,13				
2023	1.116,15		11,16				

***Nota:** Otros gastos. – corresponden a la sumatoria de los gastos de mantenimiento y reparaciones, publicidad, gestión y suministros de oficinas.

Elaboración: autoras



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Anexo 23 Balance General - construcción del flujo de efectivo 2019 – 2023

DESCRIPCION CUENTA	2018	2019	Variación	Operación	2020	Variación	Operación	2021	Variación	Operación	2022	Variación	Operación	2023	Variación	Operación
ACTIVO	1.050.580,81	1.072.332,76			1.075.064,31			1.081.192,36			1.087.296,80			1.093.381,32		
ACTIVO CORRIENTE	36.767,85	66.363,24			78.467,87			93.969,00			109.446,52			124.904,12		
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	136,66	46.647,15			57.506,45			73.005,01			88.480,17			103.935,62		
ACTIVOS FINANCIEROS	18.265,50	13.707,87			13.316,96			13.316,94			13.316,92			13.316,90		
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONAD	6.974,81	2.417,18	-4.557,63	4.557,63	2.026,27	-390,91	390,91	2.026,25	-0,02	0,02	2.026,23	-0,02	0,0191	2.026,21	-0,02	0,02
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	11.290,69	11.290,69	-	-	11.290,69	-	-	11.290,69	-	-	11.290,69	-	-	11.290,69	-	-
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	333,48	-	-333,48	333,48	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	18.032,21	6.008,22			7.644,45			7.647,04			7.649,43			7.651,59		
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	4.863,54	-	-4.863,54	4.863,54	2.263,44	2.263,44	-2.263,44	2.266,04	2,6	-2,6	2.268,44	2,39	-2,3948	2.270,62	2,18	-2,18
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I.R.)	13.168,67	6.008,22	-7.160,45	7.160,45	5.381,01	-627,21	627,21	5.381,00	-0,01	0,01	5.380,99	-0,01	0,0081	5.380,97	-0,02	0,02
ACTIVO NO CORRIENTE	1.013.812,96	1.005.969,52			996.596,44			987.223,36			977.850,28			968.477,20		
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	911.428,80	911.428,80	-	-	896.875,23	-14.553,57	14.553,57	896.875,23	-	-	896.875,23	-	-	896.875,23	-	-
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	-25.575,30	-35.918,74	-10.343,44	10.343,44	-30.738,25	5.180,49	-5.180,49	-40.111,33	-9.373,08	9.373,08	-49.484,41	-9.373,08	9.373,08	-58.857,49	-9.373,08	9.373,08
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	127.959,46	130.459,46			130.459,46			130.459,46			130.459,46			130.459,46		
DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS	109.284,96	109.284,96	-	-	109.284,96	-	-	109.284,96	-	-	109.284,96	-	-	109.284,96	-	-
OTRAS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	18.674,50	21.174,50	2.500,00	-2.500,00	21.174,50	-	-	21.174,50	-	-	21.174,50	-	-	21.174,50	-	-
PASIVO	155.516,41	169.138,40			165.711,31			165.708,19			165.705,35			165.702,81		
PASIVO CORRIENTE	155.516,41	169.138,40			165.711,31			165.708,19			165.705,35			165.702,81		
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	4.221,84	8.557,07	4.335,23	4.335,23	8.052,99	-504,08	-504,08	8.056,42	3,43	3,43	8.059,39	2,97	2,9712	8.061,89	2,5	2,5
LOCALES	4.221,84	8.557,07			8.052,99			8.056,42			8.059,39			8.061,89		
Cuentas por pagar Servicios	4.221,84	8.557,07			8.052,99			8.056,42			8.059,39			8.061,89		
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	5.504,95	7.365,06			4.442,05			4.435,50			4.429,69			4.424,65		
CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	472,22	209,22			209,15			209,16			209,16			209,16		
Retenciones Renta	254,31	122,93	-131,38	-131,38	122,86	-0,07	-0,07	122,87	0,01	0,01	122,87	0	0	122,87	0	0
Retenciones IVA	217,91	86,29	-131,62	-131,62	86,29	-	-	86,29	-	-	86,29	-	-	86,29	-	-
IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO	5.032,73	7.155,84	2.123,11	2.123,11	4.232,90	-2.922,94	-2.922,94	4.226,34	-6,56	-6,56	4.220,53	-5,81	-5,8101	4.215,49	-5,04	-5,04
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS/RELACIONADAS	140.456,82	147.883,47			147.883,47			147.883,47			147.883,47			147.883,47		
Dividendos por Pagar	-	7.426,65	7.426,65	7.426,65	7.426,65	-	-	7.426,65	-	-	7.426,65	-	-	7.426,65	-	-
Cuentas por Pagar INVERSIONES ZULU SA	140.456,82	140.456,82	-	-	140.456,82	-	-	140.456,82	-	-	140.456,82	-	-	140.456,82	-	-
OTROS PASIVOS CORRIENTES	5.332,80	5.332,80	-	-	5.332,80	-	-	5.332,80	-	-	5.332,80	-	-	5.332,80	-	-
Garantías por Arriendos	5.332,80	5.332,80	-	-	5.332,80	-	-	5.332,80	-	-	5.332,80	-	-	5.332,80	-	-
PATRIMONIO NETO	895.064,40	903.194,36			909.353,00			915.484,17			921.591,45			927.678,51		
CAPITAL	4.682,00	4.682,00	-	-	4.682,00	-	-	4.682,00	-	-	4.682,00	-	-	4.682,00	-	-
RESERVAS	4.679,50	4.679,50	-	-	4.679,50	-	-	4.679,50	-	-	4.679,50	-	-	4.679,50	-	-
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	878.276,25	878.276,25	-	-	878.276,25	-	-	878.276,25	-	-	878.276,25	-	-	878.276,25	-	-
Superávit por revaluación de propiedades planta y equipo	878.276,25	878.276,25			878.276,25			878.276,25			878.276,25			878.276,25		
RESULTADOS ACUMULADOS	-	-			15.556,61			21.715,25			27.846,42			33.953,70		
GANANCIAS ACUMULADAS	-	-			15.556,61			21.715,25			27.846,42			33.953,70		
Utilidades no Distribuida de Ejercicios Anteriores	-	-			15.556,61			15.556,61	15.556,61	15.556,61	15.556,61	6.158,64	6.158,64	27.846,42	6.131,18	6.131,18
Resultado del Ejercicio Anterior	-	-			15.556,61	15.556,61	15.556,61	6.158,64	-9.397,97	-9.397,97	6.131,18	-27,46	-27,46	6.107,28	-23,89	-23,89
Resultado del Ejercicio:	7.426,65	15.556,61	8.129,96	8.129,96	6.158,64	-9.397,97	-9.397,97	6.131,18	-27,46	-27,46	6.107,28	-23,89	-23,89	6.087,05	-20,23	-20,23
Flujo de efectivo				46.510,49			10.859,31			15.498,56			15.475,15			15.455,45

Elaboración: autoras

Anexo 24 Estados de resultados - construcción del flujo de efectivo 2019 – 2023

XIMENA MEJIA
XIMENA PATIÑO



UNIVERSIDAD DE CUENCA

FLUJO DEL EFECTIVO **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019** **(US DOLARES)**

	Preliminar	Eliminaciones										Definitivo
INGRESOS												
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	76.992,16	4.557,63	-2.500,00	-								79.049,80
VENTA DE ACTIVOS FIJOS	5.500,00											5.500,00
OTROS INGRESOS	3,73											3,73
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	0,00											0,00
Gastos de ventas y administrativos	-58.662,83	333,48	4.863,54	7.160,45	10.343,44	4.335,23	-131,38	-131,62				-31.889,69
GASTOS FINANCIEROS	-1.120,62											-1.120,62
Utilidad antes de impuestos	22.712,45											
Impuesto a la renta	-7.155,84	2.123,11										-5.032,73
Utilidad neta	15.556,61											46.510,49

FLUJO DEL EFECTIVO **AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020** **(US DOLARES)**

	Preliminar	Eliminaciones										Definitivo
INGRESOS												
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	69.151,54	390,91		-								69.542,45
OTROS INGRESOS	3,13											3,13
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	0,00											0,00
Gastos de ventas y administrativos	-57.627,87	-2.263,44	627,21	14.553,57	-5180,49	-504,08	-0,07					-50.395,17
GASTOS FINANCIEROS	-1.135,26											-1.135,26
Utilidad antes de impuestos	10.391,54											
Impuesto a la renta	-4.232,90	-2.922,94										-7.155,84
Utilidad neta	6.158,64											10.859,31



UNIVERSIDAD DE CUENCA

FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 (US DOLARES)

	Preliminar	Eliminaciones										Definitivo
INGRESOS												
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	69.150,90	0,0187										69.150,92
OTROS INGRESOS	3,13											3,13
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	0,00											0,00
Gastos de ventas y administrativos	-57.649,12	-2,6007	0,0128	9.373,0800	3,4290	0,01						-48.275,20
GASTOS FINANCIEROS	-1.147,39											-1.147,39
Utilidad antes de impuestos	10.357,52											
Impuesto a la renta	-4.226,34	-6,5616										-4.232,90
Utilidad neta	6.131,18											15.498,56

FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 (US DOLARES)

	Preliminar	Eliminaciones										Definitivo
INGRESOS												
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	69.150,25	0,0191										69.150,27
OTROS INGRESOS	3,13											3,13
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	0,00											0,00
Gastos de ventas y administrativos	-57.668,66	-2,3948	0,0081	9.373,0800	2,9712							-48.294,99
GASTOS FINANCIEROS	-1.156,91											-1.156,91
Utilidad antes de impuestos	10.327,81											
Impuesto a la renta	-4.220,53	-5,8101										-4.226,34
Utilidad neta	6.107,28											15.475,15



UNIVERSIDAD DE CUENCA

FLUJO DEL EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (US DOLARES)

	Preliminar	Eliminaciones										Definitivo
INGRESOS												
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	69.149,59	0,02										69.149,61
OTROS INGRESOS	3,13											3,13
COSTO DE VENTAS Y PRODUCCIÓN	0,00											0,00
Gastos de ventas y administrativos	-57.686,42	-2,18	0,02	9.373,08	2,50							-48.313,00
GASTOS FINANCIEROS	-1.163,75											-1.163,75
Utilidad antes de impuestos	10.302,55											
Impuesto a la renta	-4.215,49	-5,04										-4.220,53
Utilidad neta	6.087,05											15.455,45

Elaboración: autoras



Anexo 25 Tasa pasiva referencial del Banco Central del Ecuador años 2014-2018 - utilizada para la tasa libre de riesgo

Tasas de Interés			
Diciembre 2014			
3. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS REFERENCIALES POR PLAZO			
Tasas Referenciales	% anual	Tasas Referenciales	% anual
Plazo 30-60	4.28	Plazo 121-180	5.70
Plazo 61-90	4.68	Plazo 181-360	6.15
Plazo 91-120	5.02	Plazo 361 y más	7.16

Tasas de Interés			
diciembre-2015			
3. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS REFERENCIALES POR PLAZO			
Tasas Referenciales	% anual	Tasas Referenciales	% anual
Plazo 30-60	4.54	Plazo 121-180	5.99
Plazo 61-90	4.63	Plazo 181-360	6.15
Plazo 91-120	5.12	Plazo 361 y más	6.89

Tasas de Interés			
diciembre - 2016			
3. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS REFERENCIALES POR PLAZO			
Tasas Referenciales	% anual	Tasas Referenciales	% anual
Plazo 30-60	4.06	Plazo 121-180	5.51
Plazo 61-90	4.27	Plazo 181-360	6.03
Plazo 91-120	5.20	Plazo 361 y más	7.52



Tasas de Interés			
diciembre - 2017			
3. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS REFERENCIALES POR PLAZO			
Tasas Referenciales	% anual	Tasas Referenciales	% anual
Plazo 30-60	3.50	Plazo 121-180	4.98
Plazo 61-90	4.20	Plazo 181-360	5.32
Plazo 91-120	4.79	Plazo 361 y más	7.05

Tasas de Interés			
diciembre - 2018			
4. TASAS DE INTERÉS PASIVAS EFECTIVAS REFERENCIALES POR PLAZO			
Tasas Referenciales	% anual	Tasas Referenciales	% anual
Plazo 30-60	4.07	Plazo 121-180	5.68
Plazo 61-90	4.07	Plazo 181-360	6.21
Plazo 91-120	5.30	Plazo 361 y más	7.73

Fuente: Banco Central del Ecuador

Tabla 95 *Proyección de las tasas de interés pasiva referencial*

AÑO	TASA DE INTERES PASIVA REFERENCIAL	PROYECCIÓN	
2014	6,15%	2019	5,76 %
2015	6,15%	2020	5,69 %
2016	6,03%	2021	5,62 %
2017	5,32 %	2022	5,55 %
2018	6,21 %	2023	5,47 %

Fuente: (Banco Central del Ecuador, s.f.)

Elaboración: autoras



Anexo 26 *Betas por sector*

Nombre de la industria	Número de empresas	Beta	Beta no apalancada
Entretenimiento	120	1,33	1.16
Publicaciones y periódicos	33	1,26	0,82
REIT	238	0,68	0,4
Desarrollo inmobiliario	18 años	1.19	0,79
Bienes Raíces (General / Diversificado)	11	1,36	0,99
Bienes Raíces (Operaciones y Servicios)	59	1,35	0,9
Recreación	72	0,98	0,77
Reaseguro	2	0,97	0,79
Restaurante / comedor	78	0,8	0,63
Minorista (automotriz)	24	1,15	0,75
Venta al por menor (suministros de construcción)	17	1.12	0,95
Minorista (Distribuidores)	88	1,44	0,96
Minorista (general)	19	0,91	0,73

Fuente: Aswath Damodaran

Anexo 27 *Riesgo país y su proyección*

AÑO	RIESGO PAIS	RIEGO PAIS PROYECTADO	
2014	8,83%	2019	5,40 %
2015	12,66%	2020	4,48 %
2016	6,47%	2021	3,56 %
2017	4,59 %	2022	2,64 %
2018	8,26 %	2023	1,72 %

Fuente: (Banco Central del Ecuador, s.f.)

Elaboración: autoras



Anexo 28 *Inflación y su proyección*

INFLACION ANUAL	
2005	2,17
2006	3,30
2007	2,28
2008	8,39
2009	5,20
2010	3,56
2011	4,47
2012	5,11
2013	2,73
2014	3,59
2015	3,97
2016	1,73
2017	0,42
2018	-0,22

INFLACION ANUAL PROYECTADA	
2019	1,55
2020	1,31
2021	1,07
2022	0,83
2023	0,59

Fuente: (Banco Central del Ecuador, s.f.)

Elaboración: autoras



Anexo 29 Cálculos de impuestos CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A año 2017

1. Contribución a la Superintendencia de Compañías

Este impuesto se calculó tomando en consideración la resolución No. SCVS-INAF-DNF-2018-0000002, obteniendo lo siguiente:

**CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.
CONTRIBUCIÓN POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL**

	En proceso	sin escisión
Activo Total	2.043.281,78	2.046.836,70
Contribución	0,82	0,82
Impuesto a pagar	1675,49	1678,41

2. Anticipo Impuesto a la Renta

**CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2018
AÑO BASE 2017**

	En proceso	sin escisión	%	En proceso	sin escisión
ACTIVOS TOTALES	666.263,25	670.206,27	0,4%	2665,05	2.680,83
INGRESOS	216.885,23	216.885,23	0,4%	867,54	867,54
PATRIMONIO	374.365,35	385.214,36	0,2%	748,73	770,43
COSTOS Y GASTOS	124.599,05	121.044,13	0,2%	249,2	242,09
TOTAL	1.382.112,88	1.393.349,99		4.530,52	4.560,89
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE				14.543,69	14.543,69
Crédito por retenciones				-10.013,17	-9.982,80



UNIVERSIDAD DE CUENCA

	En proceso	sin escisión
ACTIVOS TOTALES	2.043.281,78	2.046.836,70
(-) Revaluó propiedad planta y equipo	1.405.063,47	1.405.063,47
(+) Depreciación por revaluó	80.466,48	80.466,48
(-) Cuentas y dctos por cobrar no relacionados locales	15.760,28	15.760,28
(-) Cuentas y dctos por cobrar no relacionados exterior	-	-
(-) Otras cuentas y dctos por cobrar no relacionados locales	20.420,64	20.420,64
(+) Provisiones incobrables	-	-
(-) Crédito tributario IVA	1.696,93	1.308,83
(-) Crédito tributario renta	14.543,69	14.543,69
(-) Otras cuentas por cobrar n cites no relacionadas	-	-
TOTAL	666.263,25	670.206,27

INGRESOS	En proceso	sin escisión
(+) Ingreso de actividades ordinarias	224.506,23	224.506,23
(+) Otras rentas	28,25	28,25
(-) Intereses Ganados Exentos	7.649,25	7.649,25
TOTAL	216.885,23	216.885,23

PATRIMONIO	En proceso	sin escisión
(+) Patrimonio neto	1.779.428,82	1.790.277,83
(-) Revaluó PPyE (terrenos + edificio)	1.405.063,47	1.405.063,47
TOTAL	374.365,35	385.214,36

COSTOS Y GASTOS	En proceso	sin escisión
(+) Costo de ventas y producción	2.577,20	2.577,20
(+) Gastos de venta	21.606,40	21.606,40
(+) Gastos administrativos	96.278,03	92.723,11
(+) Gastos financieros	22.492,36	22.492,36
(-) Depreciación edificios revaluados no	15.427,18	15.427,18



deducible		
(-) Depreciación no deducible	2.910,69	2.910,69
(-) Gastos no deducibles	17,07	17,07
TOTAL	124.599,05	121.044,13

3. 1.5 por mil de activos

IMPUESTO DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.		
CONCEPTO	En proceso	Sin escisión
TOTAL DE ACTIVOS	2.043.281,78	2.046.836,70
DEDUCCIONES		
TOTAL PASIVO CORRIENTE	46.737,26	39.443,17
PASIVOS CONTINGENTES		
BASE IMPONIBLE	1.996.544,52	2.007.393,53
TARIFA DEL IMPUESTO	0,0015	0,0015
TOTAL DEL IMPUESTO CAUSADO	2.994,82	3.011,09

4. Patentes Municipales

IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.		
	En proceso	Sin escisión
BASE IMPONIBLE (PATRIMONIO_2017)	1.779.428,82	1.790.277,83
(-) BASE IMPONIBLE FRACCIÓN BÁSICA	500.000,01	500.000,01
(=) FRACCIÓN EXCEDENTE	1.279.428,81	1.290.277,82
IMPUESTO A LA FRACCIÓN EXCEDENTE	4.989,77	5.032,08
IMPUESTO A LA FRACCIÓN BÁSICA	1.681,50	1.681,50
TOTAL PATENTE	6.671,27	6.713,58



Anexo 30 cálculos de impuestos CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A año 2018

1. Contribución a la Superintendencia de Compañías

Para el cálculo de este impuesto se tomó en cuenta la resolución No. SCVS-INAF-2019-0005, obteniendo lo siguiente:

**CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.
CONTRIBUCIÓN POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL**

	Escindida	sin escisión
Activo Total	1.050.580,81	2.017.844,19
Contribución	0,82	0,82
Impuesto a pagar	861,48	1654,63

2. Anticipo Impuesto a la Renta

**CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2019
AÑO BASE 2018**

	escindida	sin escisión	%	escindida	sin escisión
ACTIVOS TOTALES	156.335,12	685.278,48	0,4%	625,34	2.741,11
INGRESOS	181.605,79	181.605,79	0,4%	726,42	726,42
PATRIMONIO	23.194,53	352.153,46	0,2%	46,39	704,31
COSTOS Y GASTOS	161.021,93	156.440,42	0,2%	322,04	312,88
TOTAL	522.157,37	1.375.478,15		1.720,19	4.484,72
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE			(-)	13.168,67	13.168,67



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Crédito por Retenciones	(11.448,48)	(8.683,95)
--------------------------------	--------------------	-------------------

	Escindida	Sin escisión
ACTIVOS TOTALES	1.050.580,81	2.023.392,61
(-) Revaluó propiedad planta y equipo	871.869,87	1.405.063,47
(+) Depreciación por revaluó	7.828,70	96.726,31
(-) Cuentas y dctos por cobrar no relacionados locales	6.674,81	6.674,81
(-) Cuentas y dctos por cobrar no relacionados exterior	-	-
(-) Otras cuentas y dctos por cobrar no relacionados locales	5.497,50	5.497,50
(+) Provisiones incobrables	-	-
(-) Crédito tributario IVA	4.863,54	4.435,99
(-) Crédito tributario renta	13.168,67	13.168,67
(-) Otras cuentas por cobrar n ctes no relacionadas	-	-
TOTAL	156.335,12	685.278,48

INGRESOS	Escindida	Sin escisión
(+) Ingreso de actividades ordinarias	183.827,68	183.827,68
(+) Otras rentas	0,75	0,75
(-) Intereses Ganados Exentos	2.222,64	2.222,64
TOTAL	181.605,79	181.605,79

PATRIMONIO	Escindida	Sin escisión
(+) Patrimonio neto	895.064,40	1.784.711,89
(-) Revaluó PPyE (terrenos + edificio)	871.869,87	1.432.558,43
TOTAL	23.194,53	352.153,46

COSTOS Y GASTOS	Escindida	Sin escisión
(+) Costo de ventas y producción	15.280,91	15.280,91
(+) Gastos de venta	13.758,66	19.475,82



UNIVERSIDAD DE CUENCA

(+) Gastos administrativos	143.531,76	138.950,25
(+) Gastos financieros	1.089,91	1.089,91
(-) Depreciación edificios revaluados no deducible	9.710,02	15.427,18
(-) Depreciación no deducible	2.910,60	2.910,60
(-) Gastos no deducibles	18,69	18,69
TOTAL	161.021,93	156.440,42

3. 1.5 por mil de activos

IMPUESTO DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.		
CONCEPTO	escindida	Sin escisión
TOTAL DE ACTIVOS	1.050.580,81	2.017.844,19
DEDUCCIONES		
TOTAL PASIVO CORRIENTE	15.059,59	16.016,60
PASIVOS CONTINGENTES		
BASE IMPONIBLE	1.035.521,22	2.001.827,59
TARIFA DEL IMPUESTO	0,0015	0,0015
TOTAL DEL IMPUESTO CAUSADO	1.553,28	3.002,74

4. Patentes Municipales

IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.		
CONCEPTO	escindida	Sin escisión
BASE IMPONIBLE (PATRIMONIO_2018)	895.064,40	1.784.711,89
(-) BASE IMPONIBLE FRACCIÓN BÁSICA	500.000,01	500.000,01
(=) FRACCIÓN EXCEDENTE	395.064,39	1.284.711,88
IMPUESTO A LA FRACCIÓN EXCEDENTE	1.540,75	5.010,38



IMPUESTO A LA FRACCIÓN BÁSICA	1.681,50	1.681,50
TOTAL PATENTE	3.222,25	6.691,88
	2.148,17	4.461,25

Anexo 31 Cálculos de IMPUESTOS INMOBILIARIA LOGIDE S.A año 2018

1. Contribución a la Superintendencia de Compañías

Para el cálculo, se recurrió a la resolución No. SCVS-INAF-2019-0005 emitida por la Superintendencia de Compañías, obteniendo lo siguiente:

**INMOBILIARIA LOGIDE S.A.
ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2019**

	Año 2018
Activo Total	827.893,24
Contribución	0,76
Impuesto a pagar	629,20

2. 1.5 de Activos

IMPUESTO DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS INMOBILIARIA LOGIDE S.A.	
CONCEPTO	MONTO
TOTAL DE ACTIVOS	827.893,24
DEDUCCIONES	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	19.766,98
PASIVOS CONTINGENTES	
BASE IMPONIBLE	808.126,26
TARIFA DEL IMPUESTO	0,0015
TOTAL DEL IMPUESTO CAUSADO	1.212,19
ESPECIES	1,6



TOTAL A PAGAR	1.213,79
----------------------	-----------------

3. Patentes Municipales

IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL INMOBILIARIA LOGIDE S.A.	
BASE IMPONIBLE (PATRIMONIO_2018)	808.126,26
(-) BASE IMPONIBLE FRACCIÓN BÁSICA	500.000,01
(=) FRACCIÓN EXCEDENTE	308.126,25
IMPUESTO A LA FRACCIÓN EXCEDENTE	1.201,69
IMPUESTO A LA FRACCIÓN BÁSICA	1.681,50
TOTAL PATENTE	2.883,19

Anexo 32 *Cálculos de impuestos INVERSIONES ZULU S.A año 2018*

1. Contribución a la Superintendencia de Compañías

Para el cálculo, se recurrió a la resolución No. SCVS-INAF-2019-0005.

INVERSIONES ZULU S.A. CONTRIBUCIÓN POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL

	Año 2018
Activo Total	579.781,55
Contribución	0,76
Impuesto a pagar	440,63

2. 1.5 de Activos

IMPUESTO DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS INVERSIONES ZULU S.A.	
CONCEPTO	MONTO



UNIVERSIDAD DE CUENCA

TOTAL DE ACTIVOS	579.781,55
DEDUCCIONES	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	217.115,70
PASIVOS CONTINGENTES	
BASE IMPONIBLE	362.665,85
TARIFA DEL IMPUESTO	0,0015
TOTAL DEL IMPUESTO CAUSADO	544,00

3. Patentes Municipales

IMPUESTO DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS INVERSIONES ZULU S.A.	
CONCEPTO	MONTO
TOTAL DE ACTIVOS	579.781,55
DEDUCCIONES	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	217.115,70
PASIVOS CONTINGENTES	
BASE IMPONIBLE	362.665,85
TARIFA DEL IMPUESTO	0,0015
TOTAL DEL IMPUESTO CAUSADO	544,00

Anexo 33 *Cálculos de impuestos CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A.–
proyecto Alternativo*



1. Contribución a la Superintendencia de Compañías

Para el cálculo, se recurrió a la resolución No. SCVS-INAF-2019-0005.

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A. CONTRIBUCIÓN POR MIL SOBRE EL ACTIVO REAL

	Año 2018
Activo Total	827.893,24
Contribución	0,76
Impuesto a pagar	629,20

2. Anticipo Impuesto a la Renta

CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A. ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA 2019 Proyecto Alternativo

	Año base 2018	%	Resultado
ACTIVOS TOTALES	146.070,14	0,4%	584,28
INGRESOS	181.605,79	0,4%	726,42
PATRIMONIO	59.342,33	0,2%	118,68
COSTOS Y GASTOS	161.021,93	0,2%	322,04
TOTAL	548.040,19		1.751,42
(-) RETENCIONES EN LA FUENTE		(-)	13.168,67
Crédito por Retenciones			(11.417,25)

ACTIVOS TOTALES	1.964.747,12
(-) Revaluó propiedad planta y equipo	1.796.289,72
(+) Depreciación por revaluó	7817,26
(-) Cuentas y dctos por cobrar no relacionados locales	6.674,81
(-) Cuentas y dctos por cobrar no relacionados exterior	-
(-) Otras cuentas y dctos por cobrar no relacionados locales	5.497,50
(+) Provisiones incobrables	



UNIVERSIDAD DE CUENCA

(-) Crédito tributario IVA	4.863,54
(-) Crédito tributario renta	13.168,67
(-) Otras cuentas por cobrar n Ctas no relacionadas	-
TOTAL	146.070,14

INGRESOS	
(+) Ingreso de actividades ordinarias	183.827,68
(+) Otras rentas	0,75
(-) Intereses Ganados Exentos	2.222,64
TOTAL	181.605,79

PATRIMONIO	
(+) Patrimonio neto	1.855.632,05
(-) Revaluó Propiedad Planta y Equipo	1.796.289,72
TOTAL	59.342,33

COSTOS Y GASTOS	
(+) Costo de ventas y producción	15.280,91
(+) Gastos de venta	22.130,88
(+) Gastos administrativos	143.531,76
(+) Gastos financieros	1.089,91
(-) Depreciación edificios revaluados no deducible	18.082,24
(-) Depreciación no deducible	2.910,60
(-) Gastos no deducibles	18,69
TOTAL	161.021,93

3. 1.5 por mil de activos

IMPUESTO DEL 1.5 POR MIL SOBRE LOS ACTIVOS CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.	
CONCEPTO	MONTO
TOTAL DE ACTIVOS	1.102.283,37



UNIVERSIDAD DE CUENCA

DEDUCCIONES	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	15.397,05
PASIVOS CONTINGENTES	
BASE IMPONIBLE	1.086.886,32
TARIFA DEL IMPUESTO	0,0015
TOTAL DEL IMPUESTO CAUSADO	1.630,33


4. Patentes municipales

IMPUESTO DE PATENTE MUNICIPAL CORPORACION SIETEALNUEVE S.A.	
BASE IMPONIBLE (PATRIMONIO_2018)	946.429,50
(-) BASE IMPONIBLE FRACCIÓN BÁSICA	500.000,01
(=) FRACCIÓN EXCEDENTE	446.429,49
IMPUESTO A LA FRACCIÓN EXCEDENTE	1.741,08
IMPUESTO A LA FRACCIÓN BÁSICA	1.681,50
TOTAL PATENTE	3.422,58
	2.281,72



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Anexo 34 Flujo de Efectivo, Corporación Sietealnueve año 2018

 SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS	RAZÓN SOCIAL	CORPORACION SIETEALNUEVE S. A.	
	DIRECCIÓN	AV. PUMAPUNGO Y TAHUANTINSUYO No. 18-123 BARRIO: MONAY	
	EXPEDIENTE	95399	
	RUC	0190349748001	
	AÑO	2018	
	FORMULARIO	SCV.NIIF.95399.2018.1	
ESTADO DE FLUJO EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO			
CUENTA		CÓDIGO	SALDOS BALANCE (En USD\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS		95	-5470.73
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		9501	-145727.55
CLASES DE COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		950101	47818.36
COBROS PROCEDENTES DE LAS VENTAS DE BIENES Y PRESTACIÓN DE SERVICIOS		95010101	45525.65
COBROS PROCEDENTES DE REGALÍAS, CUOTAS, COMISIONES Y OTROS INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		95010102	0.00
COBROS PROCEDENTES DE CONTRATOS MANTENIDOS CON PROPÓSITOS DE INTERMEDIACIÓN O PARA NEGOCIAR		95010103	0.00
COBROS PROCEDENTES DE PRIMAS Y PRESTACIONES, ANUALIDADES Y OTROS BENEFICIOS DE PÓLIZAS SUSCRITAS		95010104	0.00
OTROS COBROS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		95010105	2292.71
CLASES DE PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		950102	-165615.73
PAGOS A PROVEEDORES POR EL SUMINISTRO DE BIENES Y SERVICIOS		95010201	-165615.73
PAGOS PROCEDENTES DE CONTRATOS MANTENIDOS PARA INTERMEDIACIÓN O PARA NEGOCIAR		95010202	0.00
PAGOS A Y POR CUENTA DE LOS EMPLEADOS		95010203	0.00
PAGOS POR PRIMAS Y PRESTACIONES, ANUALIDADES Y OTRAS OBLIGACIONES DERIVADAS DE LAS PÓLIZAS SUSCRITAS		95010204	0.00
OTROS PAGOS POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		95010205	0.00
DIVIDENDOS PAGADOS		950103	0.00
DIVIDENDOS RECIBIDOS		950104	0.00
INTERESES PAGADOS		950105	-1089.91
INTERESES RECIBIDOS		950106	0.00
IMPUESTOS A LAS GANANCIAS PAGADOS		950107	-26840.27
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO		950108	0.00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		9502	140256.82
EFECTIVO PROCEDENTES DE LA VENTA DE ACCIONES EN SUBSIDIARIAS U OTROS NEGOCIOS		950201	0.00
EFECTIVO UTILIZADO PARA ADQUIRIR ACCIONES EN SUBSIDIARIAS U OTROS NEGOCIOS PARA TENER EL CONTROL		950202	0.00
EFECTIVO UTILIZADO EN LA COMPRA DE PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS		950203	0.00
OTROS COBROS POR LA VENTA DE ACCIONES O INSTRUMENTOS DE DEUDA DE OTRAS ENTIDADES		950204	0.00
OTROS PAGOS PARA ADQUIRIR ACCIONES O INSTRUMENTOS DE DEUDA DE OTRAS ENTIDADES		950205	0.00
OTROS COBROS POR LA VENTA DE PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS		950206	0.00
OTROS PAGOS PARA ADQUIRIR PARTICIPACIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS		950207	0.00
IMPORTES PROCEDENTES POR LA VENTA DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		950208	0.00
ADQUISICIONES DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		950209	0.00
IMPORTES PROCEDENTES DE VENTAS DE ACTIVOS INTANGIBLES		950210	0.00
COMPRAS DE ACTIVOS INTANGIBLES		950211	0.00
IMPORTES PROCEDENTES DE OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO		950212	0.00
COMPRAS DE OTROS ACTIVOS A LARGO PLAZO		950213	0.00
IMPORTES PROCEDENTES DE SUBVENCIONES DEL GOBIERNO		950214	0.00
ANTICIPOS DE EFECTIVO EFECTUADOS A TERCEROS		950215	0.00
COBROS PROCEDENTES DEL REEMBOLSO DE ANTICIPOS Y PRÉSTAMOS CONCEDIDOS A TERCEROS		950216	0.00
PAGOS DERIVADOS DE CONTRATOS DE FUTURO, A TÉRMINO, DE OPCIONES Y DE PERMUTA FINANCIERA		950217	0.00
COBROS PROCEDENTES DE CONTRATOS DE FUTURO, A TÉRMINO, DE OPCIONES Y DE PERMUTA FINANCIERA		950218	0.00
DIVIDENDOS RECIBIDOS		950219	0.00
INTERESES RECIBIDOS		950220	0.00
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO		950221	140256.82
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		9503	0.00
APORTE EN EFECTIVO POR AUMENTO DE CAPITAL		950301	0.00
FINANCIAMIENTO POR EMISIÓN DE TÍTULOS VALORES		950302	0.00
PAGOS POR ADQUIRIR O RESCATAR LAS ACCIONES DE LA ENTIDAD		950303	0.00
FINANCIACIÓN POR PRÉSTAMOS A LARGO PLAZO		950304	0.00
PAGOS DE PRÉSTAMOS		950305	0.00
PAGOS DE PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS FINANCIEROS		950306	0.00



UNIVERSIDAD DE CUENCA

ESTADO DE FLUJO EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO		
CUENTA	CÓDIGO	SALDOS BALANCE (En USD\$)
IMPORTES PROCEDENTES DE SUBVENCIONES DEL GOBIERNO	950307	0.00
DIVIDENDOS PAGADOS	950308	0.00
INTERESES RECIBIDOS	950309	0.00
OTRAS ENTRADAS (SALIDAS) DE EFECTIVO	950310	0.00
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9504	0.00
EFFECTOS DE LA VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	950401	0.00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	-5470.73
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	5607.39
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	136.66
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	7426.65
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	970	18486.03
AJUSTES POR GASTO DE DEPRECIACIÓN Y AMORTIZACIÓN	97001	13453.30
AJUSTES POR GASTOS POR DETERIORO (REVERSIONES POR DETERIORO) RECONOCIDAS EN LOS RESULTADOS DEL	97002	0.00
PÉRDIDA (GANANCIA) DE MONEDA EXTRANJERA NO REALIZADA	97003	0.00
PÉRDIDAS EN CAMBIO DE MONEDA EXTRANJERA	97004	0.00
AJUSTES POR GASTOS EN PROVISIONES	97005	0.00
AJUSTE POR PARTICIPACIONES NO CONTROLADORAS	97006	0.00
AJUSTE POR PAGOS BASADOS EN ACCIONES	97007	0.00
AJUSTES POR GANANCIAS (PÉRDIDAS) EN VALOR RAZONABLE	97008	0.00
AJUSTES POR GASTO POR IMPUESTO A LA RENTA	97009	5032.73
AJUSTES POR GASTO POR PARTICIPACIÓN TRABAJADORES	97010	0.00
OTROS AJUSTES POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO	97011	0.00
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS	980	-171640.23
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN CUENTAS POR COBRAR CLIENTES	98001	-138302.03
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN OTRAS CUENTAS POR COBRAR	98002	-2125.30
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN ANTICIPOS DE PROVEEDORES	98003	0.00
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN INVENTARIOS	98004	0.00
(INCREMENTO) DISMINUCIÓN EN OTROS ACTIVOS	98005	0.00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES	98006	-2788.72
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTRAS CUENTAS POR PAGAR	98007	-1146.71
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN BENEFICIOS EMPLEADOS	98008	0.00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN ANTICIPOS DE CLIENTES	98009	0.00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) EN OTROS PASIVOS	98010	-27277.47
FLUJOS DE EFECTIVO NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	98020	-145727.55

REPRESENTANTE(S) LEGAL(ES)
TOSI TORRES FRANK CARLOS
0101262228

CONTADOR
JARAMA JARAMA ROSA MARIA
0102355476001
036048

EL REPRESENTANTE LEGAL DECLARA QUE LOS DATOS QUE CONSTAN EN ESTOS ESTADOS FINANCIEROS SON EXACTOS Y VEREDEROS. LOS ESTADOS FINANCIEROS ESTÁN ELABORADOS BAJO LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS

CERTIFICO Que el presente balance ha sido enviado electrónicamente por el Representante Legal en virtud de una Declaración de Responsabilidad firmada por éste que obvia las firmas autógrafas. Esta copia es fiel reproducción del documento que consta en nuestros



Anexo 35 Acta General Extraordinaria de Accionistas- Inversiones Zulu S.A

ACTA JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS INVERSIONES ZULU S.A. Julio 24/2019

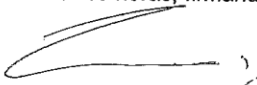
En Cuenca a los 24. días del mes de Julio de 2019 en las oficinas de la compañía ubicadas en la Av. Pumapungo y Renaciente, siendo las 12h00 previa convocatoria publicada en el diario la Tarde en la edición de 3 DE Julio de 2019 se reúne la junta general extraordinaria de accionistas de INVERSIONES ZULU S.A. bajo la presidencia del Sr. Giulio José Tosi Román, actúa como secretario el Ing. Frank Tosi, Gerente General de la compañía. El presidente de la compañía solicita se verifique el quórum por parte de secretaria y se informa que están presentes el 99,9% de los accionistas con un número de acciones de 2.338 del total del capital pagado de la compañía por consiguiente se encuentra el quórum legal respectivo, por lo que se declara instalada la sesión, el anexo de los accionistas presentes y representados se encuentra en el anexo suscrito por el presidente y secretario de la junta y que forma parte de esta acta. El señor presidente dispone que secretaria de lectura a la convocatoria que textualmente dice: **CONVOCATORIA A JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE "INVERSIONES ZULU S.A"** De conformidad con los Art. 10 y 11 de los Estatutos de la Compañía, convocase a los Señores Accionistas de "INVERSIONES ZULU S.A", a la JUNTA GENERAL EXTRAORDINARIA que se celebrará el día Miércoles 24 de Julio del 2019 a las 12h00, en las oficinas de la empresa ubicada en la Av. Pumapungo # 18-123, Sector Monay con el objeto de que dicha Junta General conozca y resuelva el siguiente orden del día: 1. Autorización de la junta para corregir el asiento contable de la cuenta de pasivo por pagar accionistas. 2. Autorización para Fusión de la compañía con la empresa CURTIEMBRE RENACIENTE S.A. 3. Autorización para el Traspaso del patrimonio, activos y pasivos, derechos y obligaciones de la compañía a la empresa CURTIEMBRE RENACIENTE S.A. 4. Autorización al Gerente. Se convoca de manera especial e individual al Comisario CPA. Susana Merchan C. en su domicilio ubicado en: Calle Antiplano y Los Andes. Cuenca, Julio 03/2019. "INVERSIONES ZULU S.A" Ing. Frank C. Tosi, GERENTE GENERAL.


A continuación el presidente de la compañía solicita se dé a conocer el primer punto de la orden del día. 1.- **Autorización de la Junta para corregir el asiento contable de la cuenta pasivo por pagar accionistas.** Toma la palabra el señor gerente y manifiesta que, al nacer la compañía de la escisión de Corporación Sieteal nueve S. A. se mantuvo un error en la contabilidad pues en la cuenta por pagar accionistas se registró \$217.115,70, cuando los accionistas de la compañía eran otros distintos al proceso de la escisión, en tal virtud se mociona a la junta se autorice realizar el cambio de la cuenta a cuentas por pagar relacionadas por el valor de \$217.115,70, debiendo para ello realizar el registro adecuado, moción que es puesta a consideración de los señores accionistas quienes resuelven por unanimidad autorizar el registro contable adecuado. 2.- **Autorización para fusión de la compañía con la compañía CURTIEMBRE RENACIENTE S.A.** Toma la palabra el Presidente de la compañía y mociona que debido a que la compañía se encuentra vinculada a las operaciones de Curtiembre Renaciente y sin que hasta la fecha




existan operaciones que permitan cumplir con el objetivo de la compañía, se solicita autorización a los accionistas para realizar la fusión por absorción de la compañía por parte de Curtiembre Renaciente S.A., debiendo advertir para ello que la consecuencia de dicha aprobación es la liquidación anticipada de la compañía a efectos de la fusión, por lo que debe además la junta resolver su liquidación anticipada moción que es puesta a consideración de los accionistas quienes resuelven por unanimidad aprobar la fusión por absorción de la compañía con la empresa CURTIEMBRE RENACIENTE S.A.. así como la liquidación anticipada de la compañía por efectos de la fusión. 3.- **Autorización para traspaso de patrimonio, activo, pasivo, derechos y obligaciones de la compañía a la empresa CURTIEMBRE RENACIENTE S.A.** Toma la palabra el señor Presidente y mociona que como efecto directo de la resolución de la Junta de fusionar a la compañía y su liquidación anticipada se requiere realizar el traspaso a la compañía Curtiembre Renaciente S.A., del patrimonio, activos, pasivos, derechos y obligaciones de la compañía, se pone en conocimiento de los accionistas además el balance consolidado de fusión para su revisión y aprobación, moción que es puesta a consideración de los señores Accionistas quienes resuelven por unanimidad aprobar el traspaso del patrimonio, activos, pasivos, derechos y obligaciones de la compañía 4.- **Autorización al Gerente:** Se procede a tratar el último punto de la Orden del día en donde se solicita autorización al gerente para que se ejecute la fusión la junta resuelve autorizar al gerente para que ejecute todos los actos y trámites necesarios para el pleno perfeccionamiento de esta decisión. Y adicionalmente los socios autorizan al Gerente a negociar fracciones de su participación social en aras de viabilizar la fusión.

No habiendo otro asunto que tratar, se concede un receso para la elaboración de la presente acta, luego de lo cual se reinstala la sesión, el acta es conocida y aprobada por una unanimidad y sin observaciones. Se levanta la sesión siendo las trece horas, firmando para constancia todos los presentes


Ing. Giulio José Tosi Román
Presidente


Ing. Frank Tosi Torres
Secretario


Maria Fernanda Ochoa A.
Representante de Tosiholding. S.A.



UNIVERSIDAD DE CUENCA

Anexo 36 Protocolo Aprobado



UNIVERSIDAD DE CUENCA

FACULTAD DE CIENCIAS ECONÓMICAS Y ADMINISTRATIVAS

CARRERA: CONTABILIDAD Y AUDITORIA

**TEMA: “ANÁLISIS DE LOS EFECTOS CONTABLES, FINANCIEROS Y TRIBUTARIOS
DERIVADOS DE LA ESCISIÓN DE LA COMPAÑÍA CORPORACIÓN SIETE AL NUEVE
S.A Y CONSTITUCIÓN DE LAS COMPAÑÍAS INMOBILIARIA LOGIDE S.A E
INVERSIONES ZULU S.A, PERIODO 2018”**

PROTOCOLO DEL TRABAJO DE TITULACIÓN

Modalidad: Proyecto Integrador

AUTORES: Marcia Ximena Patiño Avila

Silvia Ximena Mejía Chuisaca

ASESOR /A: CPA. Fabian Ayabaca

Cuenca – Ecuador

2018



1. PERTINENCIA ACADÉMICO-CIENTÍFICA Y SOCIAL

1.1. PERTINENCIA ACADÉMICO-CIENTÍFICA

El proyecto integrador a llevarse a cabo tiene pertinencia académico – científica porque constituirá un aporte para compañeros/as que se encuentran formándose profesionalmente en la carrera de Contabilidad y Auditoría, así como aquellos profesionales u otros usuarios que requieran una orientación con respecto al proceso de escisión de compañías y por ende las áreas profesionales involucradas principalmente son: Legislación y contabilidad societaria, administración y análisis financiero y legislación y práctica tributaria, debido a que en su desarrollo se estudiarán las leyes aplicables para la escisión de compañías; se examinará el manejo contable para la estructuración de los balances consolidados; además se emplearán herramientas como el análisis vertical y horizontal e índices financieros y se observará el pago de impuestos a los organismos de control, y para ello se conducirá bajo la Ley de Compañías, Ley de Régimen Tributario Interno, Reglamento a la Ley de Régimen Tributario, Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

1.2. PERTINENCIA SOCIAL

El proyecto integrador a llevarse a cabo tiene pertinencia social debido a que su desarrollo está orientado a que socios, empleados y demás usuarios que estén interesados en efectuar una escisión en sus compañías conozcan el impacto que genera llevar a cabo, además de todo el procedimiento que implica su correcta aprobación por parte de los Organismos de Control.

2. JUSTIFICACIÓN

Un problema no necesariamente es la ausencia de una solución o la falta de algo; sino también algo sobre lo que se requiere profundizar, de modo que, la iniciativa de optar por este tema, responde a que existen muy pocos estudios que profundicen sobre la figura del derecho societario, como es “La Escisión de Compañías”.



Es así que, en el área contable, las normas no definen con claridad el criterio aplicable para el caso de escisión, ya que están bien direccionadas y delimitadas hacia la fusión de sociedades, por lo tanto, al ser el problema el contrario a la fusión, se va a interpretar y a desarrollar una guía didáctica de aplicación contable.

Además, el objetivo final de una escisión es la creación de valor y para ello se recurrirá a la valoración de empresas como una herramienta que sirva para medir el desempeño y nivel de riesgo.

Al mismo tiempo, una escisión societaria posee implicaciones tributarias que de igual manera requieren su análisis para dar cumplimiento a estas obligaciones.

Se concluye que la escisión es una figura del derecho societario de gran importancia en los procesos de reorganización empresarial y por ello merece un amplio análisis, pues otorga seguridad a los socios, administradores y empleados de las compañías que tengan interés en su aplicabilidad.

3. PROBLEMA CENTRAL

El problema central radica en que no existe una guía metodología que ejemplifique el proceso, los aspectos contables, financieros y tributarios involucrados que conlleva una escisión de compañías para su correcta aprobación por parte de los Organismos de Control.

De tal forma que, mediante la ejecución del proyecto integrador, se busca que los socios interesados en aplicar esta figura societaria minimicen tiempo y costos en consultas previas al trámite y a la vez se espera brindar seguridad en todo el proceso.

4. OBJETIVOS

4.1. OBJETIVO GENERAL:

Determinar los efectos contables, financieros y tributarios derivados de la escisión de la compañía CORPORACIÓN SIETEALNUEVE S.A y constitución de las compañías INMOBILIARIA LOGIDE S.A e INVERSIONES ZULU S.A, periodo 2018.



4.2. OBJETIVOS ESPECIFICOS:

4. Estudiar y analizar el proceso de escisión de la compañía Corporación Sietealnueve S.A para observar su armonía con la normativa legal vigente.
5. Determinar los efectos contables, financieros y tributarios para que sirva de guía metodología a las distintas empresas interesadas en llevar a cabo la escisión.
6. Identificar las ventajas / desventajas posteriores a la escisión para brindar conclusiones y recomendaciones a los socios de la compañía Corporación Sietealnueve S.A y otras empresas interesadas a fin de una correcta toma de decisiones empresarial.

5. METODOLOGÍA (MARCO TEÓRICO BASE Y DISEÑO METODOLÓGICO)

5.1. MARCO TEÓRICO

SOCIEDAD O COMPAÑÍA

El Art.1 de la (Ley de Compañías, 1999) manifiesta: “Contrato de compañía es aquél por el cual dos o más personas unen sus capitales o industrias, para emprender en operaciones mercantiles y participar de sus utilidades.” Al respecto, se concluye que una sociedad o compañía es un contrato.

MODIFICACIONES ESTRUCTURALES.

La sección X de la (Ley de Compañías, 1999) señala tres tipos de modificaciones estructurales en las sociedades.

1. TRANSFORMACIÓN

Art. 330. Se transforma una compañía cuando adopta una figura jurídica distinta, sin que por ello se opere su disolución ni pierda su personería.

2. FUSIÓN

Art. 337. La fusión de las compañías se produce:



- a) Cuando dos o más compañías se unen para formar una nueva que les sucede en sus derechos y obligaciones; y,
- b) Cuando una o más compañías son absorbidas por otra que continúa subsistiendo.

3. ESCISIÓN

El Art. 345 de esta ley manifiesta que “La junta general de socios podrá acordar la división de la compañía, en una o más sociedades.”

Sin embargo, (Salgado Valdez, 2006, pág. 284) refuta indicando que no se puede dividir la compañía en una sociedad; por tanto, la escisión es la división de la compañía en al menos dos sociedades.

En definitiva, es razonable lo expuesto en el párrafo anterior, entonces la escisión es la división de una compañía en dos o más sociedades.

TIPOS DE ESCISIÓN

A partir del (Reglamento a la Ley del Régimen Tributario Interno, 2010) se pueden distinguir dos tipos de escisión:

1. ESCISIÓN PARCIAL

Subsiste la sociedad escindida y se crean una o más sociedades resultantes de la escisión a las que se transfieran parte de los activos, pasivos y patrimonio de la escindida.

2. ESCISIÓN TOTAL

La sociedad escindida se extingue para formar dos o más sociedades resultantes de la escisión.



Al respecto, coincide lo expuesto por (Uría, Menéndez, & Iglesias Prada, 2006, pág. 1408),

Se tiene que distinguir entre escisión total y escisión parcial. En la primera, se extingue necesariamente la sociedad escindida y su entero patrimonio se divide en dos o más partes que pasan a otras sociedades beneficiarias, ya sean estas de nueva creación o preexistentes. En la segunda, la sociedad escindida no se extingue, sino que conserva una parte de su patrimonio, segrega el resto y transmite a una o más sociedades beneficiarias que igualmente pueden ser nuevas o no.

CARACTERÍSTICAS

Según (Espinosa, 1999, pág. 12) manifiesta las siguientes características esenciales sobre la escisión;

- D. División del patrimonio social de la sociedad escindida y atribución de las partes divididas a favor de una o más sociedades beneficiarias preexistentes o nuevas.
- E. Participación directa de los socios de la sociedad escindida en el capital de las sociedades beneficiarias en cuantía equivalente a la que tenían en la sociedad escindida.
- F. Transmisión universal a favor de las sociedades absorbentes o nuevas de las partes del patrimonio, activo y pasivo procedentes de la sociedad escindida.

La escisión se ha convertido en un tema de investigación a nivel nacional e internacional, y que poco a poco se han ido regulando en el Ecuador y en otros países, es así que diferentes autores mencionan la escasa regulación y con ello la existencia de diversas interrogantes que solo podrán ser respondidas por quienes lleven a la práctica dicha figura societaria.

INVESTIGACIONES NACIONALES



-LA ESCISIÓN, UNA REFORMA NECESARIA A LA LEY DE COMPAÑÍAS-

Esta investigación tuvo como objetivo promover conocimiento y recomendar la incorporación de la “escisión de compañías” en el Derecho Societario Ecuatoriano, y para ello se efectuó una diferenciación entre una simple transferencia de activos y pasivos (mecanismo antiguo) con el de una verdadera escisión. De modo que, en el primer sistema la compañía que transfiere no altera su patrimonio y la/s otra/s empresa/s pasan a ser de su propiedad; en cambio, en la escisión el patrimonio de la empresa escindida se divide entre las empresas beneficiarias y estas pasan a ser de propiedad de los accionistas de la compañía escindida. Además, cuando se trata de una transferencia, se deben pagar impuestos, pero si se trata como escisión (división) no hay lugar a esto. (Ortega Trujillo, 1992)

Al final del análisis se establecieron recomendaciones para que se reforme la entonces Ley de Compañías.

Al respecto es oportuno mencionar que actualmente ya está incorporada la escisión en la legislación ecuatoriana, sin embargo, existen ciertos vacíos o una escasa regulación en el país.

-LA ESCISIÓN DE SOCIEDADES MERCANTILES COMO UNA MEDIDA SANCIONATORIA AL ABUSO DE PODER DE MERCADO EN EL ECUADOR-

Esta disertación tiene como objeto analizar la aplicabilidad de la escisión de sociedades mercantiles como una medida sancionatoria al abuso de poder de mercado en el marco del ordenamiento jurídico ecuatoriano.

Lo pertinente de este tema es lo relacionado al procedimiento societario que implica la escisión en nuestro país. Primeramente, señala que se debe remitir a la normativa aplicable al procedimiento de fusión tal como lo indica la Ley de Compañías; y presenta la siguiente estructura: 1. Escritura pública, 2. Aprobación de la Superintendencia de Compañías, 3. Publicidad, 4. Marginación de la escritura pública y 5. Inscripción en el Registro Mercantil y de Sociedades. (Cevallos Fuentes, 2018)

INVESTIGACIONES INTERNACIONALES



-ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO Y REGULACIÓN MERCANTIL, CONTABLE Y FISCAL-

Esta tesis implica el estudio de los aspectos contables, financieros y fiscales en España, sin embargo, lo más significativo que se puede rescatar es el estudio efectuado a un grupo de empresas que han pasado por un mismo fenómeno como “la escisión”, con el fin de conocer cuál es la estructura financiera de las empresas que tomarían la decisión de escindirse, analizando a la vez los motivos empresariales revelados en un capítulo anterior de la misma investigación.

Muestra: Se efectuó la selección de dos muestras – empresas escindidas (122) y no escindidas (122)-. Total 244 empresas.

De dichas empresas se han analizado las cuentas anuales y aplicando ratios y regresión logista.

Conclusiones: Al final el resultado que obtienen es que las empresas escindidas tienen: 1. recursos propios superiores a las empresas no escindidas, 2. mayor proporción de deudas a largo plazo y 3. poseen mayores inmovilizados.

Y a partir de estos resultados se considerará que las empresas escindidas tienen una estrategia de crecimiento superior a las no escindidas, y al parecer el crecimiento ha sido interno, puesto que la dirección ha optado por reinvertir en la propia empresa, dando lugar a nuevas oportunidades de negocio y nuevas actividades. Aparentemente el crecimiento y la diversificación de la cartera de negocios son motivos por los que una empresa en crecimiento decide escindirse. (Ramos Sánchez, 2013)

Aplicación al tema: Este estudio impulsa analizar la situación antes y posterior a la escisión de la compañía Corporación Sietealnueve S.A ya que se podrá visualizar las fortalezas o debilidades como producto de un cambio en el activo, pasivo y patrimonio, así como las causas que motivaron efectuar la escisión societaria.

5.2. DISEÑO METODOLÓGICO



El presente proyecto integrador empleará un tipo de enfoque mixto, es decir un enfoque tanto cualitativo como cuantitativo.

Prevalecerá el enfoque cualitativo puesto que se analiza un caso de estudio, es decir, se parte de hechos particulares de la escisión para emitir conclusiones y recomendaciones que servirán de guía general para las compañías que opten por esta figura. Para esto, se empleará entrevistas abiertas aplicadas a directivos y empleados con el objeto de conocer el funcionamiento de la empresa; además, se aplicará técnicas de observación de la principal normativa a la que se rige entre otra información relevante al suceso.

Por otra parte, se aplicará el enfoque cuantitativo debido al análisis numérico, recálculos, reconstrucción de los estados financieros consolidados, cálculos de indicadores, proyección de estados financieros, etc.



6. CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

ACTIVIDADES	DICIEMBRE				ENERO				FEBRERO				MARZO				ABRIL				MAYO			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
PROTOCOLO																								
Portada																								
1. Pertinencia académico-científica y social																								
2. Justificación																								
3. Problema Central																								
4. Objetivos																								
5. Metodología (marco teórico base y diseño metodológico)																								
6. Cronograma de Actividades																								
7. Esquema Tentativo																								
8. Bibliografía																								
CAPITULO I: GENERALIDADES DE LAS COMPAÑIAS																								
1.1. Reseña Histórica																								
1.2. Misión																								
1.3. Visión																								
1.4. Objetivos Institucionales																								
1.5. Valores																								
1.6. Estructura Orgánica																								
1.7. Actividad Económica																								
1.8. Principal normativa y políticas																								
1.9. Análisis FODA																								
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO																								
2.1. Escisión																								
2.1.1 Antecedentes																								
2.1.2. Que es escisión																								
2.1.3. Clases de escisión																								
2.1.4. Características																								
2.1.5. Causas																								
2.1.6. Procedimiento Societario																								



XIMENA MEJIA
XIMENA PATIÑO



7. ESQUEMA TENTATIVO

CAPITULOS
CAPITULO I: GENERALIDADES DE LAS COMPAÑIAS
1.1. Reseña Histórica
1.2. Misión
1.3. Visión
1.4. Objetivos Institucionales
1.5. Valores
1.6. Estructura Orgánica
1.7. Actividad Económica
1.8. Principal normativa y políticas.
1.9. Análisis FODA.
CAPITULO II: MARCO TEÓRICO
2.1. Escisión
2.1.1 Antecedentes
2.1.2. Que es escisión
2.1.3. Clases de escisión
2.1.4. Características
2.1.5. Causas
2.1.6. Procedimiento Societario
2.2. Marco legal
2.2.1 Ley de Compañías
2.2.2 Ley de Régimen Tributario Interno
2.2.3 Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno
2.2.4. Normas Internacionales de Información Financiera NIIF
CAPITULO III: CASO PRÁCTICO
3.1 Procedimiento societario
3.2. Efectos Contables
3.2.1 Presentación de estados financieros



3.2.2 Procedimiento de registros contables
3.2.3 Políticas contables
3.2.4. Aspectos a revelar según NIIF
3.3. Efectos Financieros
3.3.1. Análisis horizontal-vertical previo y posterior de la escisión.
3.3.2 Indicadores Financieros previo y posterior de la escisión.
3.3.3 Valoración de Empresa (Proyecciones)
3.4. Efectos Tributarios
3.4.1 Impuesto a la Renta
3.4.2 Otros impuestos
CAPITULO IV: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES
4.1. Conclusiones
4.2. Recomendaciones
ANEXOS
BIBLIOGRAFÍA

8. BIBLIOGRAFÍA

Apaza Meza, M. (2010). *Balanced Scorecard Gerencia Estratégica y del Valor*.

Aznar, J., & Cayo, T. C. (2016). *Valoración de emoresas Métodos y casos prácticos para pequeñas y medianas empresas*. Ardiles.

Banco Central del Ecuador. (s.f.). *Banco Central del Ecuador*. Obtenido de <https://www.bce.fin.ec/>

Bermudez, C. (5 de mayo de 2014). *PROYECCIONES FINANCIERAS*.

Besteiro Varela, M. A. (2012). *Contabilidad de Sociedades*. Madrid: Ediciones Pirámide.

Camara de Comercio de Quito. (Junio de 2017). *Boletin Juridico. Clasificación de las PYMES. Resolución 1260 de la CAN*. Obtenido de



http://www.ccq.ec/wp-content/uploads/2017/06/Consulta_Societaria_Junio_2017.pdf

Cevallos Fuentes, V. (2018). *La escisión de sociedades mercantiles como una medida sancionatoria al abuso de poder de mercado en el Ecuador*. Obtenido de Pontificia Universidad Católica del Ecuador:
<http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/15535>

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD. (19 de Octubre de 2010). Registro Oficial Suplemento 303. Ecuador. Obtenido de
http://www.oas.org/juridico/pdfs/mesicic4_ecu_org.pdf

Código Tributario. (29 de Diciembre de 2014). Registro Oficial 405. Ecuador. Obtenido de <http://www.sri.gob.ec/BibliotecaPortlet/descargar/5124f763-c72c-42e8-8f76-e608d6329c81/C%D3DIGO+TRIBUTARIO+ULTIMA+MODIFICACION+Ley+0+Registro+Oficial+Suplemento+405+de+29-dic.-2014.pdf>.

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad IASB. (2015). Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para las PYMES.

Corporación Sietealnueve S.A. (2018). Notas a los Estados Financieros de Corporación Sietealnueve S.A 2018. Cuenca, Azuay, Ecuador.

COSTILLA SOSA, P. (14 de FEBRERO de 2012). *VALE LA PENA*. Obtenido de <http://gomezporchini.blogspot.com>

Coursera. (2019). *Mooc. Valuación de empresas*. Obtenido de <https://mooc.es/course/valuacion-de-empresas/>

El Comercio. (6 de Febrero de 2018). Ley de Plusvalía: Gobierno trabaja en nuevos mecanismos. *El Comercio*. Obtenido de <https://www.elcomercio.com/actualidad/ley-plusvalia-gobierno-mecanismos-consulta.html>

Espinosa, F. J. (1999). Fusión y Escisión de Sociedades. 12.

Federico, A. (12 de Octubre de 2011). *EconLink*. Obtenido de "Riesgo País": www.econlink.com.ar/definicion/riesgopais.shtml

Fernández, P. (2008). *MÉTODOS DE VALORACIÓN DE EMPRESAS*. España.



- Fred R., D. (2003). *Conceptos de Administración Estratégica* (Novena ed.). México: Pearson Educación. Obtenido de <https://maliaoceano.files.wordpress.com/2017/03/libro-fred-david-9a-edicion-con-estrategica-fred-david.pdf>
- García, O. (2009). *ADMINISTRACIÓN FINANCIERA Fundamentos y Aplicaciones*. PRENSA MODERNA IMPRESORES S.A.
- Gutiérrez, V. M. (2011). *Contabilidad de las Operaciones Societarias*. Valencia: Wolkers Kluwer España, S.A.
- Infront Analytics. (2019). *ECONO-FINANZAS*. Obtenido de <https://www.infrontanalytics.com/fe-ES/30054LN/ECONO-FINANZAS/beta>
- Instituto Nacional de Estadística y Censos. (Diciembre de 2011). *INEC*. Obtenido de Encuesta de Estratificación del Nivel Socioeconómico : http://www.ecuadorencifras.gob.ec//documentos/web-inec/Estadisticas_Sociales/Encuesta_Estratificacion_Nivel_Socioeconomico/111220_NSE_Presentacion.pdf
- Legna, C., & González, O. (2010). *Comprender la Macroeconomía*. Buenos Aires: Teseo.
- Ley de Compañías. (1999).
- Ley de Compañías. (23 de Octubre de 2018). Asamblea Nacional del Ecuador. Ecuador.
- LRTI LEY ORGANICA DE REGIMEN TRIBUTARIO INTERNO. (2018). ECUADOR.
- Macario, A. (1988). *Evaluacion de proyectos y costo de capital*. California: Instituto Argentino de Ejecutivos de Finanzas.
- Medina Altamirano, S. D. (2013). *La escisión como medio de aprovechamiento de recursos y desconstrucción de las Sociedades Mercantiles*. Obtenido de <http://dspace.uazuay.edu.ec/bitstream/datos/3802/1/09352.pdf>
- Mondino, D. (2005). *Finanzas para Empresas Competitivas: conceptos esenciales para decisiones eficientes*. Buenos Aires: Ediciones Granica S.A.
- Moreno Fernández, J. A. (2014). *Contabilidad de Sociedades*. San Juan Tliluaca: Grupo Editorial Patria S.A.



Municipio de Cuenca. (11 de Octubre de 2019). *Portal Ciudadano Cuenca en Línea*. Obtenido de <https://enlinea.cuenca.gob.ec/#/>

ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACION, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE PATENTES MUNICIPALES EN EL CANTÓN CUENCA. (27 de Diciembre de 2010). Ecuador .

Ortega Trujillo, G. (1992). La Escisión, una Reforma necesaria a la Ley de Compañías. *Revista Jurídica*, 65-70. Obtenido de <https://www.revistajuridicaonline.com/1992/09/la-escisin-una-reforma-necesaria-a-la-ley-de-compaas/>

Pampillón, R. (febrero de 2013). *Dccionario de Economía*. Obtenido de Economy Weblog: <https://economy.blogs.ie.edu/archives/2013/02/que-es-el-pib-nominal-que-es-el-pib-real/>

Puruncajas Jiménez, M. (2010). *Normas Internacionales de Información Financiera - Casos prácticos*. Loja: Editorial de la Universidad Técnica Particular de Loja.

Ramírez Díaz, J. A. (2010). *Evaluacion Financiera de Proyectos*. Bogotá: Ediciones de la U.

Ramos Sánchez, S. (2013). *Estudio Económico-Financiero y Regulación Mercantil, Contable y Fiscal*. Obtenido de Universidad de Valladolid: <http://uvadoc.uva.es/bitstream/10324/3628/1/TESIS375-131002.PDF>

Registro Mercantil. (s.f.). *Tabla de aranceles de los servicios registrales mercantiles a nivel nacional*. Obtenido de <http://registromercantil.gob.ec/calculadora-pago-derechos-registro.html>

Reglamento a la Ley del Régimen Tributario Interno. (2010).

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno. (28 de Febrero de 2015). Registro Oficial. Ecuador.

Renthalservices. (28 de Febrero de 2018). *Impacto del Sector de la Construcción en el Ecuador*. Obtenido de <http://www.renthalservices.com/blog/impacto-del-sector-de-la-construccion-en-el-ecuador>

Roldán, P. N. (s.f.). *Economipedia*. Obtenido de <https://economipedia.com>



- Ross, S. A., Westerfield, R. W., & Jordan, B. D. (2010). *Fundamentos de Finanzas Corporativas*. México: McGrawHill/Interamericana Editores S.A de C.V.
- Salgado Valdez, R. (2006). *Nuevo Manual de Derecho Societario* (Cuarta ed., Vol. IV). Quito, Ecuador: Indugraf del Ecuador.
- Servicio Rentas Internas. (29 de Diciembre de 2007). Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador.
- Superintendencia de Compañías. (2010). *EE_FF Consolidados Bajo NIIF*. Obtenido de appscvs.supercias.gob.ec/.../images/.../EE_FF-CONSOLIDADOS_BAJO_NIIF.xlsx
- Superintendencia de Compañías. (2019). Obtenido de www.supercias.com
- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. (1 de marzo de 2019). Contribuciones-Resolución No. SCVS-INAF-2019-0005. Ecuador.
- Trujillo, G. O. (s.f.). LA ESCISION, UNA REFORMAS NECESARIA A LA LEY DE COMPAÑIAS. *LA ESCISION, UNA REFORMAS NECESARIA A LA LEY DE COMPAÑIAS*. ECUADOR.
- Ugalde Noritz, E. (21 de junio de 2017). Corporación SieteAlNueve S.A Avalúo de Bienes Inmuebles . Cuenca, Azuay, Ecuador.
- Uría, R., Menéndez, A., & Iglesias Prada, J. (2006). *Curso de Derecho Mercantil* (Segunda ed.). Civitas.
- Vargas Vallecilla, R. (2008). Herramientas para la planeación estratégica en microempresas. *Panorama*, 13-17.
- Vergíu Canto, J., & Berdezú Mejía, C. (2014). Los indicadores financieros y el Valor Económico Agregado (EVA) en la creación de valor. *Revista de investigación UNMSM*, 6.
- Zapata L., J. (2017). *NIIF para contables y no contables* (Primera ed.). Quito: Gráficas Ortega. Recuperado el 2019