

**JOSINI S.A**

---

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

## Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de  
**JOSINI S.A**

### **Opinión del Auditor**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de JOSINI S.A, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de JOSINI S.A, al 31 de diciembre del 2017, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF PYMES.

### **Fundamentos de la opinión**

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros” de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión.

### **Párrafo aclaratorio:**

4. Informamos que como se indica en la Nota 12 en los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas por US\$121,857 y US\$366,457 respectivamente; adicionalmente, durante el año las transacciones con dichas compañías que representaron ingresos para la Compañía, cuyos montos se exponen en la mencionada Nota. Por lo indicado, las transacciones y saldos con Compañías relacionadas inciden significativamente en la determinación de la situación financiera y los resultados de las operaciones de la Compañía.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía con relación a los estados financieros:**

5. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF PYMES, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.
6. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien exista otra alternativa realista.
7. La Administración de la Compañía es la responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

### **Responsabilidades de los auditores con relación a los estados financieros:**

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
  - Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erradas o la elusión del control interno.
  - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía

- Evaluamos la adecuación de las políticas contable aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contable y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de la Compañía del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ella acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardias.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

**Informe de cumplimiento tributario:**

10. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

RNAE No. 1077  
09 de abril del 2018  
Guayaquil, Ecuador



CPA. Danny Montalvo L.  
Auditor Externo

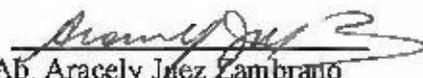
**JOSINI S. A**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

**(Expresados en Dólares de E.U.A.)**

	NOTA	Saldo al 30-Dic 2017	Saldo al 31-dic 2016
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Instrumentos Financieros			
Efectivos y equivalentes de efectivo	5	14.137	26.477
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	3.707	6.490
Cuentas por cobrar compañías y partes relacionadas	12	121.857	122.088
Inversiones Temporales	7	45.000	-
Activos por Impuestos Corrientes	13	4.066	4.249
<b>Total activos corrientes</b>		<b>188.767</b>	<b>159.305</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTE</b>			
Propiedad planta y equipo	8	287.631	293.870
Propiedad de Inversion	9	514.071	516.083
Otros activos no corrientes	10	33.485	13.200
<b>Total Activos no corrientes</b>		<b>835.187</b>	<b>823.153</b>
<b>Total de Activos</b>		<b>1.023.953</b>	<b>982.458</b>

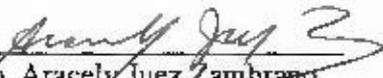
  
Ab. Aracely Juez Zambrano  
Gerente General

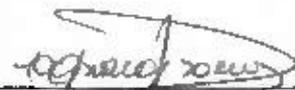
  
Econ. Edward Herrera  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**JOSINI S. A**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresados en Dólares de E.U.A.)**

	NOTA	Saldo al 30-Dic 2017	Saldo al 31-dic 2016
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Instrumentos Financieros			
Cuentas y documentos por pagar comerciales	11	38,041	31,886
Cuentas por pagar compañías y partes relacionadas	12	366,457	348,332
Pasivo por impuesto corriente	13	792	2,532
Beneficios definidos para empleados	14	59,715	42,449
<b>Total Pasivos corrientes</b>		<b>465,005</b>	<b>425,200</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
<b>Total Pasivos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>465,005</b>	<b>425,200</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
	15		
Capital Suscrito y/o pagado		800	800
Aporte para futuras capitalizaciones		1,009	1,009
Reservas Legales		370	370
Resultados Acumulados			
Superavit Por Revalorizacion Prop/inv		542,699	542,699
Resultados Acumulados de años anteriores		12,380	12,296
Utilidad del presente ejercicio		1,690	84
<b>Total Patrimonio</b>		<b>558,948</b>	<b>557,259</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>1,023,953</b>	<b>982,458</b>

  
 Ab. Aracely Juez Zambrano  
 Gerente General

  
 Econ. Edward Herrera  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

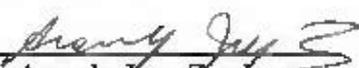
**JOSINI S. A**

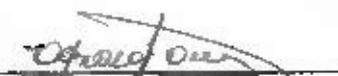
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	NOTAS	Saldo al 31-Dic 2017	Saldo al 31-Dic 2016
<b>INGRESOS</b>	<b>16</b>		
Ingresos		92,775	82,928
Otros ingresos		2,122	5,394
<b>Total de Ingresos</b>		<u>94,897</u>	<u>88,322</u>
<b>COSTOS</b>			
Costo de ventas	<b>17</b>	42,379	34,737
<b>Total de Costos</b>		<u>42,379</u>	<u>34,737</u>
<b>GASTOS</b>			
Gastos administrativos	<b>18</b>	49,970	50,738
<b>Total de gastos</b>		<u>49,970</u>	<u>50,738</u>
<b>Total costos y gastos</b>		<u>92,349</u>	<u>85,475</u>
<b>Utilidad antes de Participación de trabajadores e Impuesto a la Renta</b>		2,549	2,847
Participación de trabajadores		(477)	(2,335)
Impuesto a la Renta del ejercicio		(382)	(427)
<b>Utilidad neta</b>		<u>1,690</u>	<u>84</u>

  
Ab. Aracely Juez Zambrano  
Gerente General

  
Econ. Edward Herrera  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**JOSINI S.A**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVAS LEGALES	APORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION	RESERVAS POR ADOPCION NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS		TOTAL
					RESULTADOS ACUMULADOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016</b>	800	370	1.009	542.699	12.296	84	557.259
Transferencia de utilidad del ejercicio a Utilidades Acumuladas	-	-	-	-	84	-84	0
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	0	1.690	1.690
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017</b>	<u>800</u>	<u>370</u>	<u>1.009</u>	<u>542.699</u>	<u>12.380</u>	<u>1.690</u>	<u>558.948</u>

*Aracely Juez Zambrano*  
**Ab. Aracely Juez Zambrano**  
 Gerente General

*Edy Ant Herrera*  
**Edon. Edy Ant Herrera**  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**JOSINI S.A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**MÉTODO DIRECTO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DEL DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
**(Expresado en Dólares de E.U.A.)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes con compañías relacionadas y otros	97.913	83.619
Efectivo pagado a proveedores	-	-
Efectivo pagado a empleados	- 427	- 468
Efectivo pagado a otros	- 94.684	- 85.475
Otras entradas (salidas) de efectivo	33.423	23.914
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	36.224	21.590
	<hr/>	<hr/>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Efectivo pagado por adquisiciones de maquinaria, mobiliario y equipo	- 1.535	- 668
Efectivo recibido por inversiones temporales	-	-
Efectivo pagado por inversiones en acciones	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	- 20.285	- 18.040
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	- 21.819	- 18.708
	<hr/>	<hr/>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Efectivo recibido (pagado) por obligaciones con instituciones financieras a corto y largo plazo	-	-
Efectivo recibido (pagado) por Accionistas	-	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	18.256	11.421
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado) provisto por en actividades de financiamiento	18.256	11.421
	<hr/>	<hr/>
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	32.660	8.540
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Saldo al inicio del año	26.477	35.017
	<hr/>	<hr/>
Saldo al final del año	<u>14.137</u>	<u>26.477</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

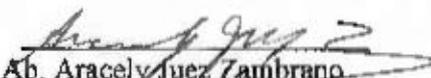
**JOSINI S.A**

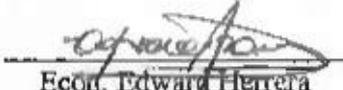
**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO  
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

**(Expresada en Dólares de E.U.A.)**

	<b><u>2017</u></b>		<b><u>2016</u></b>
<b>UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL</b>	2.549		2.847
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:</b>			
Depreciación propiedad, mobiliario y equipo	9.786		9.534
Provisión para participación a trabajadores	- 382	-	427
Provisión para impuesto a la renta corriente	- 477	-	2.335
Provisión jubilación patronal y desahucio	-	-	-
Amortizaciones	-	-	-
Otros ingresos o egresos por ajustes	-	-	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>			
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	3.198	-	3.498
(Aumento) Disminución en Anticipo de Proveedores	-	-	-
(Aumento) Disminución de inventarios	-	-	-
(Aumento) Disminución en servicios pagados por anticipados	-	-	-
Aumento en cuentas pagar comerciales y otras cuentas por pagar	21.537		15.452
(Disminución) Aumento en beneficios definidos para empleados	13		17
(Disminución) Aumento en otros pasivos	-	-	-
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b><u>36.224</u></b>		<b><u>21.590</u></b>

  
Ab. Aracely Juez Zambrano  
Gerente General

  
Econ. Edwara Herrera  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:**

### **1.1 Constitución y objeto social**

La Compañía fue constituida en Guayaquil, Ecuador el 03 de diciembre de 2001 e inscrita en el registro mercantil el 27 de diciembre del 2001, su actividad principal es dedicarse a la 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 periodos largos, en general por meses o por años.

### **1.2 Situación financiera del país**

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a normativa vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas

internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente.

## **2.3 Moneda funcional y presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

## **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo comprende el dinero disponible y depósitos a la vista en bancos locales y del exterior, de libre disponibilidad.

## **2.5 Activos y pasivos financieros**

### **2.5.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "préstamos y cuentas por cobrar" y, mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos no corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento superior a 12 meses a partir de la fecha de adquisición.

(b) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos no corrientes.

(c) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

### **Medición posterior**

(a) Préstamos y cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

Cuentas por cobrar a Compañías relacionadas. Estas cuentas corresponden a los montos adecuados por Compañías relacionadas por alquiler de bienes inmuebles, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 60 días.

(b) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por la adquisición de bienes o servicios dentro del giro normal del negocio, los cuales se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 90 días. Estas transacciones han sido efectuadas en condiciones equiparables a otras de igual naturaleza realizadas con terceros.

### **2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### **2.6 Propiedades y equipos**

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos

pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de propiedades y equipos, o de componentes significativos identificables que poscan vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	10
Equipos y maquinarias	10

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de las propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

## **2.7 Activos Intangibles**

Se presentan dentro del rubro Activos intangibles y corresponden principalmente al costo de licencias para el uso de sistemas operativos y contables, se expresan al costo menos la amortización acumulada y las pérdidas por deterioro acumuladas, se amortizan a lo largo de la vida útil estimada de tres años empleando el método lineal.

La vida útil de los activos intangibles es de 5 años.

## **2.8 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, activos intangibles e inversiones en acciones)**

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos) o amortización (activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros.

## 2.9 Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

## 2.10 Beneficios a empleados

### (a) Beneficios de corto plazo

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

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

## 2.11 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos corresponden a la prestación de servicios, únicamente al alquiler de bienes inmuebles.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el alquiler del bien adquirido en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

La experiencia acumulada de la compañía ha determinado que no existen devoluciones significativas y reclamo alguno por el servicio prestado por lo que no se constituyen provisiones por devoluciones.

## 2.12 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

## 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia Financiera, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Directorio medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

#### (a) Riesgos de mercado

##### (i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

##### (ii) Riesgo de precio:

La principal exposición a variación de precios y concentración de la Compañía está relacionada con el costo del bien que se encuentra en alquiler.

El nivel de riesgo asociado al precio se mitiga de forma razonable puesto que son productos adquiridos a su compañía relacionada.

(b) **Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por Gerencia Financiera y Gerencia General. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar compañías relacionadas y otras por cobrar.

*Efectivo en bancos*

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bco. Guayaquil Cta. Cte. 1562223	AAA / AAA-	AAA/AAA-
Banco Bolivariano	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-

(1) Datos disponibles a septiembre del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador.

(c) **Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2017 y 2016 concentró su apalancamiento netamente bancos y con proveedores (compañías relacionadas, terceros) y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.

- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.
- La cobranza es realizada por el área administrativa (eficiencia).

### 3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que generan los costos de negociación, el cual permite cubrir los costos causados y generar resultados para los accionistas.

## 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

### (a) Vida útil de propiedades y equipos

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año. Ver Nota 2.6.

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	200	200
Bancos (1)		
Bco. Guayaquil	5,104	25,706
Banco Bolivariano	8,834	571
	<u>14,137</u>	<u>26,477</u>

(1) Incluye depósitos en los Bancos, los cuales son de libre disponibilidad.

**6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de cuentas por cobrar comerciales otras cuentas por cobrar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo Proveedores	-	1,400
Arriendos por cobrar (1)	3,625	5,090
Otras cuentas por cobrar	82	-
	<u>3,707</u>	<u>6,490</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de clientes corresponde a la facturación emitida por la Compañía, por concepto arriendo de bienes inmuebles. La cartera se encuentra detallada como se muestra a continuación:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Daysi Del Rocio Chavez	1,008	1,044
Teofilo Chavez	480	-
Olga Alvarado	1,440	479
Ocavip Cia Ltda	697	-
Olga Alvarado	-	2,000
Angelica Choez Lino	-	130
Lisbeth Elisabeth Urgiles	-	4
Ocavip Cia Ltda	-	1,434
	<u>3,625</u>	<u>5,090</u>

## **7. INVERSIONES TEMPORALES**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la compañía cuenta con una inversión temporal que se detalla a continuación:

	2017	2016
Banco Bolivariano (1)	<u>45,000</u>	<u>-</u>
	<b>45,000</b>	<b>-</b>

(1) Corresponde a un Certificado de Depósito a plazo de carácter nominativo por un plazo de 180 días con una tasa nominal del 4%.

## **8. PROPIEDAD, MOBILIARIO Y EQUIPO:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de maquinaria, mobiliario y equipo fue como sigue:

	2017	2016
Costos	315,298	313,763
(-) Depreciación Acumulada	<u>(27,667)</u>	<u>(19,893)</u>
	<b><u>287,631</u></b>	<b><u>293,870</u></b>

	2017	2016
<b>Clasificación:</b>		
Edificio	106,787	113,261
Muebles y enseres	4,763	4,649
Equipos de computación	587	200
Equipos y maquinarias	1,389	1,656
Terreno	<u>174,105</u>	<u>174,105</u>
	<b><u>287,631</u></b>	<b><u>293,870</u></b>

## **9. PROPIEDAD DE INVERSIÓN:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las propiedades de inversión fue como sigue:

	2017	2016
Costos	582,943	582,943
(-) Depreciación Acumulada	<u>(68,872)</u>	<u>(66,860)</u>
	<u><u>514,071</u></u>	<u><u>516,083</u></u>
	2017	2016
<b>Clasificación:</b>		
Edificios	463,444	465,456
Terrenos	<u>50,627</u>	<u>50,627</u>
	<u><u>514,071</u></u>	<u><u>516,083</u></u>

#### 10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	2017	2016
Otros Activos No Corrientes	<u>33,485</u>	<u>13,200</u>
	<u><u>33,485</u></u>	<u><u>13,200</u></u>

#### 11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arriendos garantía (1)	4,590	1,440
Anticipo de arriendos	2,367	2,384
Otras cuentas por pagar	<u>31,084</u>	<u>28,062</u>
	<u><u>38,041</u></u>	<u><u>31,886</u></u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de arriendos de garantía corresponde al valor depositado por el cliente por anticipado en el alquiler de su bien inmueble. Los cuales se muestran a continuación:

	2017	2016
Miguel Paredes (dep. Garantía)	-	140
Ocavip Cia Ltda Dep En Garantía	1,300	1,300
Angel Segura	250	-
Eckard Freiherr Von Reitzenstein *garant	2,000	-
Monica Cabrera	200	-
Olga Piedad Falcon	400	-
Karina Campoverde	240	-
Karina Urgiles	<u>200</u>	<u>-</u>
	<u><u>4,590</u></u>	<u><u>1,440</u></u>

**12. COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:**

Al 31 de diciembre del 2017 y al 2016, los saldos y transacciones con compañías y partes relacionadas se formaban de la siguiente manera:

**ACTIVO**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Cuentas por Cobrar Relacionadas</b>		
Jusadu S A	121,857	122,088
	<u>121,857</u>	<u>122,088</u>

**PASIVO**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Cuentas por Pagar Relacionadas</b>		
Aracely Juez	366,057	347,932
Viviana Salgado	399	399
	<u>366,457</u>	<u>348,332</u>

**13. IMPUESTOS:**

**Activo y pasivo por impuestos corriente**

Un resumen del activo y pasivo por impuestos corriente fue como sigue:

**Activos**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones En La Fuente Recibidas	2,520	2,432
Credito Tributario	-	410
Anticipo Impuesto Renta	-	793
Retenciones Recibidas - Bancos	42	-
Credito Tributario Imp a la renta	1,504	614
	<u>4,066</u>	<u>4,249</u>

**Pasivos**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sri por pagar	315	197
Impuesto a la renta del ejercicio	477	2,335
	<u>792</u>	<u>2,532</u>

### Conciliación tributaria

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores	2,549	2,847
15% participación a trabajadores	382	427
	-----	-----
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	2,166	2,420
Otras rentas		
Más gastos no deducibles que afectan el impuesto a la renta	-	4,069
	-----	-----
Base imponible	2,166	6,489
Impuesto a la renta causado 22%	477	1,427
Impuesto mínimo definido (a)	-	2,335
	-----	-----
Impuesto determinado	<u>477</u>	<u>2,335</u>

### Otros asuntos:

**“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”** El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

**“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”:** El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.

- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

**“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”:** El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12.000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un período de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de

capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

- Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos en sus operaciones.

#### **14. BENEFICIOS DEFINIDOS PARA EMPLEADOS:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los beneficios definidos para empleados se formaban de la siguiente manera:

##### **Corriente:**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
15% Participacion De Empleados	382	427
Decimo Tercer Sueldo	32	31
Decimo Cuarto Sueldo	313	305
Vacaciones	441	437
Sueldos Ing Jose Salgado	4,766	4,766
Sueldos Ab Aracely Juez (2)	53,781	36,483
	<b><u>59,715</u></b>	<b><u>42,449</u></b>

(1) Participación a trabajadores. - De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables.

(2) Corresponde a sueldos pendientes de pago, que se encuentran a disposición de la Administración.

#### **15. PATRIMONIO:**

##### **Capital social**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el capital social de la Compañía se mantiene en US\$800 representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas.

**Resultados acumulados:**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

**16. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

Los ingresos de actividades ordinarias de la Compañía fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alquiler de bienes inmuebles (1)	92,775	82,928
Otros Ingresos	2,122	5,394
	<u>94,897</u>	<u>88,322</u>

El monto corresponde al arriendo con tarifa 0% que corresponde a Viviendas y 12% que corresponde a locales comerciales, donde se detalla a continuación:

<b>Arriendos tarifa 0%</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Teofilo Chavez	5,760	5,640
Olga Alvarado	5,760	6,480
Karina Victoria Urgiles	2,570	2,670
Dimar Encarnacion	3,600	1,200
Karla Beatriz Limones	2,950	-
Eckard Freiherr Von Reitzenstein	9,000	-
Otros	7,460	10,510
	<u>37,100</u>	<u>26,500</u>

<b>Arriendo tarifa 12%</b>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Otecel	13,331	12,058
Claudio Prieto	10,800	10,600
Daysi Del Rocio Chavez	10,800	10,600
Maria Magdalena Guerrero Vega	6,000	7,650
Ocavip Cia Ltda	7,370	8,000
Otros	7,374	7,520
	<u>55,675</u>	<u>56,428</u>
<b>TOTAL</b>	<u>92,775</u>	<u>82,928</u>

**17. COSTOS POR SU NATURALEZA:**

Un resumen de los costos y gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de Ventas (1)	42,379	34,737
	<u>42,379</u>	<u>34,737</u>

(1) Corresponde básicamente a todos los costos incurridos por concepto de mantenimientos, remodelaciones, seguros y otros relacionados a los Edificios que se arriendan.

**18. GASTOS POR SU NATURALEZA:**

Un resumen de los gastos de administración reportados en los estados financieros fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Administrativos	12,202	8,348
Empleados	27,982	28,788
Gastos de depreciación	9,786	9,534
Gastos no deducibles	-	4,069
	<u>49,970</u>	<u>50,738</u>

**19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:**

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

**20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.