

**CONEX S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE, DE 2017 y 2016**

---

**1 ACTIVIDAD**

**CONEX S.A.** - (La Compañía) fue constituida el 10 de mayo de 2002, en la ciudad de Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 28 de mayo de 2002 en el mismo cantón; su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Para el cumplimiento de su finalidad social, la compañía podrá efectuar todas las operaciones mercantiles, los actos y contratos permitidos por las leyes de la República del Ecuador.

Ciertos indicadores publicados por el Banco Central del Ecuador y relacionados con el comportamiento de la economía ecuatoriana en estos últimos años, son como sigue:

	%
2017	-0,2%
2016	1,1%
2015	3,3%

**2 BASE DE PRESENTACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LAS NIIFs PARA PYMES**

**Bases de presentación.**- La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) desde su constitución y los estados financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES) y las demás disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno, su reglamento de aplicación y prácticas contables autorizadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, las cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Las notas que siguen, resumen estas normas y principios y su aplicación a los estados financieros adjuntos.

**Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES)**

La Administración de la Compañía declara que a partir del 1 de enero de 2012, elabora y presenta sus estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIFs para PYMES) de conformidad con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008. El efecto en el año 2012 de la adopción de estas normas contables originó una disminución neta del pasivo y un aumento del patrimonio por US\$ 18.381.

**3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

**Efectivo.**- Registra los recursos de alta liquidez que dispone la entidad para sus operaciones regulares, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja y bancos.

**CONEXSA**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

---

**3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Cuentas y documentos por cobrar.- Las cuentas y documentos por cobrar se reconocen inicialmente al costo menos cualesquier pérdida por deterioro del valor.

Provisión cuentas incobrables y deterioro.- Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

Maquinarias y equipos y Propiedades de inversión.- Están contabilizados al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulado. Los pagos por mantenimiento son cargados al gasto y las mejoras que prolongan su vida se capitalizan.

El costo de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos, en base a las siguientes tasas de depreciación anual:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificios	5%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%

Participación de empleados.- De acuerdo a disposiciones del Código de Trabajo, las compañías deben distribuir el 15% de la utilidad antes de impuesto a todos sus empleados y funcionarios. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no mantiene empleados o funcionarios en relación de dependencia consecuentemente no realiza el pago de este beneficio.

Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno para el año 2017 y 2016 estableció la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades, sin embargo desde el año 2015, según reformas al artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno se aplica la tarifa del 25% sobre la base imponible cuando más del 50% de su composición societaria está constituida por accionistas residentes en paraísos fiscales. En caso de que la utilidad del año o parte de ella sea capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye 10 puntos porcentuales, siendo requisito indispensable formalizarla con la inscripción en el Registro Mercantil.

Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

**CONEX S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**3 PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)**

Resultados acumulados provenientes por adopción de NIIFs.- Se origina por los ajustes efectuados al término del periodo de transición de las NIIFs y cuyos efectos se contabilizaron en el año 2012. De conformidad con lo establecido en la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías el 9 de septiembre de 2011, los ajustes serán registrados directamente en el patrimonio y su saldo acreedor no podrá ser distribuido a sus accionistas o socios, ni ser utilizado para futuros aumentos de capital en razón de que no corresponden a resultados operacionales. De presentarse saldo deudor este podrá ser compensado con los saldos acreedores de las cuentas reserva de capital y valuación o superávit por revaluación de inversiones.

Resultados acumulados provenientes por adopción de NIIFs.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el saldo está constituido por:

	(US Dólares)
Baja de cuentas por pagar a proveedores	<u>18,381</u>
	<u>18,381</u>

Ingresos y gastos.- Los ingresos y gastos se reconocen en el periodo por el método del devengado, es decir, los ingresos cuando se realizan y los gastos cuando se conocen.

**4 EFFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está compuesto como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Caja	552	552
Produbanco S.A.	1.396	2.309
Banco del Pacífico	1.625	7.700
EFG Bank	<u>0</u>	<u>648</u>
Total	<u>3,573</u>	<u>11,209</u>

**5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas y documentos por cobrar consisten de lo siguiente:

**CONEX SA**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**

**5 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR (Continuación)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Clientes	20.278	5.042
Compañías relacionadas	57.931	59.706
Anticipos a proveedores	0	<u>267.271</u>
Subtotal	<u>78.209</u>	<u>332.019</u>
(-) Provisión cuentas incobrables	<u>(____211)</u>	<u>(____211)</u>
Total	<u>77.998</u>	<u>331.808</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por cobrar a compañías relacionadas no generan intereses no tienen fecha específica de vencimiento y representa principalmente una cuenta por cobrar a Ing. Edmundo Vejar por US\$ 40.705 y US\$ 43.558 respectivamente y Bodequil S.A. por US\$ 13.154 en ambos años.

Al 31 de diciembre de 2016, anticipos a proveedores representa principalmente a valores entregados al Club Sport Emelec por US\$ 113.288 respectivamente y al Fideicomiso Constitución por US\$ 151.153.

Durante el año 2017 y 2016, la cuenta Provisión para cuentas Incobrables no registra ningún movimiento.

**6 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos por impuestos corrientes representan:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2.161	0
Crédito tributario IVA	<u>10.231</u>	<u>10.631</u>
Total	<u>12.392</u>	<u>10.631</u>

**7 MAQUINARIAS Y EQUIPOS**

Durante el año 2017 y 2016, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

**CONEXSA**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**7 MAQUINARIAS Y EQUIPOS (Continuación)**

	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-15</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-16</u> (US dólares)	<u>Adiciones</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-17</u>
<b>Costo:</b>					
Maquinarias y equipos	7.132		7.132		7.132
Muebles y enseres	23.605		23.605		23.605
Obras de arte	<u>5.196</u>		<u>5.196</u>		<u>5.196</u>
Subtotal	<u>35.933</u>		<u>35.933</u>		<u>35.933</u>
<b>Depreciación Acumulada:</b>					
Equipos de oficina	( 1.878)	( 713)	( 2.591)	( 713)	( 3.304)
Muebles y enseres	( 6.925)	( 2.361)	( 9.286)	( 2.358)	( 11.644)
Subtotal	<u>( 8.803)</u>	<u>( 3.074)</u>	<u>( 11.877)</u>	<u>( 3.071)</u>	<u>( 14.948)</u>
Total	<u>27.130</u>	<u>( 3.074)</u>	<u>24.056</u>	<u>( 3.071)</u>	<u>20.985</u>

**8 PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Durante el año 2017 y 2016, el movimiento de esta cuenta fue el siguiente:

	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-15</u>	<u>Adic.</u>	<u>Recla.</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-16</u> (US dólares)	<u>Adic.</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-17</u>
<b>Costo:</b>						
Terrenos	1.541.558		78.271	1.619.829		1.619.829
Edificios e instalaciones	<u>1.499.941</u>		<u>(28.271)</u>	<u>1.421.670</u>	<u>441.862</u>	<u>1.863.532</u>
Subtotal	<u>3.041.499</u>		<u>0</u>	<u>3.041.499</u>	<u>441.862</u>	<u>3.483.361</u>
<b>Depreciación Acumulada</b>						
Edificios e instalaciones	( 345.215)	( 28.249)		( 373.464)	( 31.822)	( 405.286)
Subtotal	<u>( 345.215)</u>	<u>( 28.249)</u>		<u>( 373.464)</u>	<u>( 31.822)</u>	<u>( 405.286)</u>
Total	<u>2.696.284</u>	<u>( 28.249)</u>		<u>2.668.035</u>	<u>410.040</u>	<u>3.078.075</u>

**9 INVERSIONES A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las Inversiones a largo plazo representan adquisición de títulos de participación en el Fideicomiso G.M. Hotel, por US\$ 20.000.

**CONEX S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**10 OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones financieras representan:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Hencorp Becstone Capital L.C.	675.837	0
EFG Bank	<u>0</u>	<u>700.000</u>
Subtotal	675.837	700.000
(-) Porción corriente de obligaciones financieras	<u>( 51.205)</u>	<u>(700.000)</u>
Total	<u>624.632</u>	<u>0</u>

Al 31 de diciembre de 2017, Hencorp Becstone Capital L.C. representa préstamo recibido para capital de trabajo por US\$ 700.000, concedido el 31 de mayo de 2017, a 10 años plazo, pagadero con dividendos trimestrales con interés anual del 7,25%; mientras que al 31 de diciembre de 2016, EFG Bank representa préstamo recibido para capital de trabajo, concedido el 20 de diciembre de 2016, a 162 días plazo, pagadero al vencimiento por US\$ 700.000 con interés anual del 7,25%.

El vencimiento anual de las obligaciones al 31 de diciembre de 2017 es como sigue:

<u>Vencimiento</u>	<u>Hencorp Becstone Capital L.C.</u>	<u>Total</u>
	(US Dólares)	
2018	51.205	51.205
2019	55.074	55.074
2020	59.114	59.114
2021	63.702	63.702
2022	68.515	68.515
2023	73.692	73.692
2024	79.195	79.195
2025	85.243	85.243
2026	91.684	91.684
2027	<u>48.413</u>	<u>48.413</u>
Total	<u>675.837</u>	<u>675.837</u>

**11 CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar representan:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Proveedores	3.249	3.708
Obligaciones tributarias	378	491
Otros	<u>1.221</u>	<u>191</u>
Total	<u>4.848</u>	<u>4.390</u>

**CONEX SA**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

---

**11 CUENTAS POR PAGAR (Continuación)**

Las cuentas por pagar a proveedores incluyen principalmente facturas por compras de suministros y materiales para mantenimiento.

Las obligaciones tributarias corresponden al mes de diciembre de 2017 y 2016, como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la Renta	0	403
Impuesto a la salida de divisas	<u>378</u>	<u>88</u>
Total	<u>378</u>	<u>491</u>

**12 GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos acumulados por pagar representan intereses por pagar por las operaciones de préstamos concedidos por Hencorp Beestone Capital L.C., EFG Bank y Ferremundo S.A. y su saldo y movimientos se presentan de la siguiente forma:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Ferremundo S.A.	182.697	182.697
Hencorp Beestone Capital L.C.	4.220	0
EFG Bank	<u>0</u>	<u>1.761</u>
Total	<u>186.917</u>	<u>184.458</u>

	<u>Intereses por</u>
	<u>Pagar</u>
	(US dólares)
Saldo al final del año 2015	5.764
Provisión	241.409
Pago	<u>( 62.715)</u>
Saldo al final del año 2016	184.458
Provisión	51.020
Pago	<u>( 48.561)</u>
Saldo al final del año 2017	<u>186.917</u>

**13 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, cuentas por pagar relacionados consiste de lo siguiente:

**CONEX S.A.**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**13 CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS A LARGO PLAZO (Continuación)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas	<u>2.198.434</u>	<u>2.091.091</u>
Total	<u>2.198.434</u>	<u>2.091.091</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar a compañías relacionadas representan principalmente deuda con Ferremundo S.A. por US\$ 2.185.175 y US\$ 2.072.876 respectivamente, las cuales no tienen fecha específica de vencimiento y a partir del año 2016 generan interés a la tasa de interés mensual referencial del Banco Central del Ecuador. Durante el año 2017 no se provisionaron intereses por esta deuda.

**14 CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital de la Compañía está representado por 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un valor de USD 1,00 cada una, que totalizan el capital suscrito y pagado, cuyos accionistas son:

	<u>No. Acciones</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
CROSGAR PRODUCTION LTD.	799	799	799
AVANPLUS S.A.	<u>1</u>	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>800</u>

**15 APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN**

Originados por la compensación de acreencia a favor de los accionistas, valores que servirán para cancelar futuros aumentos de capital.

**16 GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los gastos administrativos consisten como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Servicios básicos	32.295	46.426
Mantenimiento y reparaciones	58.915	41.822
Impuestos y contribuciones	20.211	17.826
Suministros y materiales	10.243	17.579
Honorarios y asesorías	8.119	2.261
Movilización, alimentación y hospedaje	41	406
Expensas por alquileres	7.616	0
Otros	<u>0</u>	<u>63</u>
Total	<u>137.443</u>	<u>126.383</u>

**CONEX SA**  
**PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

**17 IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, la depuración de la base imponible por el período fiscal 2017 y 2016, fue determinada como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Pérdida del ejercicio	(A) (151.746)	(326.410)
(+) Gastos no deducibles	<u>3.424</u>	<u>1.695</u>
Base imponible	(148.322)	(324.714)
(-) Impuesto a la renta 25%	0	0
(-) Anticipo mínimo	(B) <u>0</u>	<u>(12.902)</u>
Resultado neto del ejercicio (A-B)	<u>(151.746)</u>	<u>(339.312)</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no presentó base imponible para la determinación de pago de impuesto a la renta y estuvo exenta del saldo del anticipo mínimo en el año 2017, el mismo que representaba la totalidad del anticipo, en base a lo dispuesto por el Decreto Presidencial No. 210 del 20 de noviembre de 2017, en el que se decretó la rebaja del 100% a los contribuyentes cuyos ingresos o ventas brutas sean menores a US\$ 500.000 dólares; mientras que al 31 de diciembre de 2016, la Compañía registró como Impuesto a la Renta del ejercicio fiscal, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio anterior, de conformidad con el párrafo segundo del literal i) del numeral 2 del Art. 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

A la fecha de este informe (mayo 14 de 2018), las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía no han sido revisadas por las autoridades fiscales. De acuerdo con disposiciones legales las obligaciones y acciones de cobro de créditos tributarios por incumplimiento de deberes formales prescribe en el plazo de cinco años; y, en siete años, si la declaración presentada resultare incompleta o si no se la hubiere presentado.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-3218 del 24 de diciembre de 2015 publicada en el R.O. No. 660 del 31 de diciembre de 2015, el Servicio de Rentas Internas dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias, las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. Además se dispuso que los auditores externos presenten hasta el 31 de julio de cada año los informes de cumplimiento tributario, correspondientes al ejercicio fiscal anterior. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información.

**CONEX SA,  
PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

---

**18 REVELACIONES DISPUESTAS POR SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS**

En cumplimiento a lo dispuesto en Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011 del 6 de octubre de 2016 y publicada en el Registro Oficial No. 879 del 11 de noviembre de 2016, efectuamos las siguientes revelaciones:

Activos y pasivos contingentes- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen tales cuentas.

Transacciones y operaciones con Partes vinculadas- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se encuentra reveladas en la Nota 5, 12 y 13.

Eventos posteriores- Entre diciembre 31 de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y mayo 14 de 2018 (fecha de conclusión de la auditoría) la Administración considera que no existen eventos significativos que afecten la presentación de los estados financieros del año 2017.

Cumplimiento de medidas correctivas de control interno- Durante el año 2017 y 2016, hemos dado cumplimiento a las recomendaciones efectuadas para superar las observaciones de control interno detectadas por auditoría externa.

Las otras revelaciones dispuestas en la mencionada resolución están reflejadas en las notas correspondientes; aquellas no mencionadas son inaplicables para la Compañía, por tal razón no están reveladas.

---