

**INFORME DE LOS AUDITORES EXTERNOS INDEPENDIENTES
A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE
IMPRENTAGER S. A.
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
EN COMPARATIVO AL AÑO 2016**

IMPRENTAGER S. A.

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

Contenido	Páginas No.
Informe de los Auditores Externos Independientes	3 - 5
Estados de Situación Financiera	6 - 7
Estados de Resultados Integrales	8
Estados de Cambios en el Patrimonio neto de los Accionistas	9
Estados de Flujos de Efectivo	10 - 11
Notas explicativas a los Estados Financieros	12 - 22

Abreviaturas:

NIC: Normas Internacionales de Contabilidad

NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América

PYMES Pequeñas y Medianas Entidades

IASB International Auditing Standards Board

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
IMPRENTAGER S. A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **IMPRENTAGER S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, en comparativo al año 2016, así como, las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **IMPRENTAGER S.A.**, al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha; de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para empresas pequeñas y medianas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección “Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros”. Somos independientes de **IMPRENTAGER S. A.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada 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 evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 un error 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 intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Proporcionamos a los responsables de la Administración una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética en relación con la independencia e informamos acerca de todas las relaciones y otros asuntos de los que se pueden esperar razonablemente, que puedan afectar a nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos comunicados a la Administración de la Compañía, determinamos aquellos que fueron más significativos en la auditoría de los estados financieros del año actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque razonablemente esperamos que las consecuencias adversas superen los beneficios de interés público de la comunicación.

Otros Asuntos

- A la fecha del presente informe, se encuentra en proceso de preparación los anexos tributarios correspondientes al año 2017 por parte del sujeto pasivo de impuesto, el mismo que deberá ser presentado conjuntamente con el Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias al Servicio de Rentas Internas (SRI) hasta julio 31 del 2018.
- Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, no han sido sujeto al proceso de auditoría externa, debido a que no se encontraba la compañía obligada a presentar estados financieros auditados, de conformidad a disposiciones establecidas por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

AuditPlus
Audidores y Contadores Independientes Cía. Ltda.
SC - RNAE No. 646

CPA Baddi Aurea A.
Socio
Registro # 0.17287

Guayaquil, Mayo 31 del 2018

IMPRENTAGER S. A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en U. S. dólares)

ACTIVOS	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	1,652.90	11,246.99
Activos financieros, neto	4	107,256.34	161,215.19
Activos por Impuestos Corrientes		<u>1,401.03</u>	<u>8,129.78</u>
Total activos corrientes		<u>110,310.27</u>	<u>180,591.96</u>
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO:			
	5		
Edificios		391,422.36	573,218.36
Terrenos		238,920.35	238,920.35
Muebles y enseres de oficina		<u>3,332.23</u>	<u>3,332.23</u>
Sub-total		633,674.94	815,470.94
Menos: depreciación acumulada		<u>(68,603.15)</u>	<u>(68,603.15)</u>
Total Propiedades, Planta y Equipos		<u>565,071.79</u>	<u>746,867.79</u>
INVERSION NO CORRIENTE		<u>775.83</u>	<u>775.83</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>676,157.89</u>	<u>928,235.58</u>

Sra. Laura Damerval Arosemena
C.I. 0908705189
Representante Legal

CPA Elena Arévalo Franco
Contadora General
Registro #33.886

Ver notas explicativas a los estados financieros

IMPRENTAGER S. A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

(Expresados en U. S. dólares)

PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas y documentos por pagar	6	16,235.00	112,415.80
Anticipos de clientes	7	29,776.07	30,000.00
Otras Obligaciones Corrientes	8, 9	<u>29,543.42</u>	<u>80,165.22</u>
Total, pasivos corrientes		<u>75,554.49</u>	<u>222,581.02</u>
PASIVOS A LARGO PLAZO	10	<u>139,279.17</u>	<u>68,716.94</u>
TOTAL PASIVOS		<u>214,833.66</u>	<u>291,297.96</u>
PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS:	11		
Capital pagado		800.00	800.00
Aportes para futuras capitalizaciones		376,257.02	547,069.03
Reservas (legal y otras)		6,259.59	6,259.59
Otros resultados integrales		4,462.50	0.00
Resultados acumulados		73,545.12	81,597.13
(Pérdida) Ganancia del período		<u>(3,609.55)</u>	<u>1,211.87</u>
Total Patrimonio neto de los accionistas		<u>461,324.23</u>	<u>636,937.62</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS		<u>676,157.89</u>	<u>928,235.58</u>

Sra. Laura Damerval Arosemena
C.I. 0908705189
Representante Legal

CPA Elena Arévalo Franco
Contadora General
Registro #33.886

Ver notas explicativas a los estados financieros

IMPRENTAGER S. A.

**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	12	<u>6,650.00</u>	<u>51,399.96</u>
MENOS: GASTOS OPERACIONALES			
Administrativos y ventas	13	10,048.43	50,146.46
Financieros, neto		<u>5.02</u>	<u>41.63</u>
Total Gastos Operacionales		<u>10,053.45</u>	<u>50,188.09</u>
(PÈRDIDA) GANANCIA OPERACIONAL		(3,403.45)	1,211.87
(OTROS EGRESOS) OTROS INGRESOS, NETO :		(206.10)	<u>0.00</u>
(PÈRDIDA) GANANCIA DEL PERIODO		<u>(3,609.55)</u>	<u>1,211.87</u>

Sra. Laura Damerval Arosemena
C.I. 0908705189
Representante Legal

CPA Elena Arévalo Franco
Contadora General
Registro #33.886

Ver notas explicativas a los estados financieros

IMPRENTAGER S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Aporte para Futura capitalización</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Otros Resultados Integrales</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Ganancia del periodo</u>	<u>Total</u>
Diciembre 31, 2015	800.00	547,069.03	6,259.59	0.00	75,765.90	755.75	630,650.27
Transferencia					755.75	(755.75)	
Ajustes, Nota 11					5,075.48		5,075.48
Ganancia del periodo						1,211.87	1,211.87
Diciembre 31, 2016	<u>800.00</u>	<u>547,069.03</u>	<u>6,259.59</u>	<u>0.00</u>	<u>81,597.13</u>	<u>1,211.87</u>	<u>636,937.62</u>
Transferencia					1,211.87	(1,211.87)	
Reversión, Nota 11		(170,812.01)		4,462.50	(9,263.88)		(175,613.39)
Pérdida del periodo						(3,609.55)	(3,609.55)
Diciembre 31, 2017	<u>800.00</u>	<u>376,257.02</u>	<u>6,259.59</u>	<u>4,462.50</u>	<u>73,545.12</u>	<u>(3,609.55)</u>	<u>461,324.23</u>

Sra. Laura Damerval Arosemena
C.I. 0908705189
Representante Legal

CPA Elena Arévalo Franco
Contadora General
Registro #33.886

Ver notas explicativas a los estados financieros

IMPRENTAGER S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO DIRECTO)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	67,828	85,789
Pagados a proveedores y empleados	(119,754)	(55,269)
Otros ingresos (otros pagos)	<u>30,257</u>	<u>(65,573)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(21,669)</u>	<u>(35,053)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipos	(3,332)	(7,154)
Ventas de propiedades, planta y equipos	<u>14,315</u>	<u>0</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>10,983</u>	<u>(7,154)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Pagos por indemnización a empleado	1,092	0
Recibidos de accionistas	<u>0</u>	<u>51,513</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u>1,092</u>	<u>51,513</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo:		
(Disminución neta) Aumento neto en efectivo durante el año	(9,594)	9,306
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del año	<u>11,247</u>	<u>1,941</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del año	<u>1,653</u>	<u>11,247</u>

Sra. Laura Damerval Arosemena
C.I. 0908705189
Representante Legal

CPA Elena Arévalo Franco
Contadora General
Registro #33.886

Ver notas explicativas a los estados financieros

IMPRENTAGER S. A.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (METODO INDIRECTO)
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**
(Expresados en U.S. dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Pérdida) Ganancia del Periodo	<u>(3,609)</u>	<u>1,212</u>
Ajustes por cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	(35,445)	30,236
Otras cuentas por cobrar	9,405	(90,186)
Activos por impuestos corrientes	6,729	(4,890)
Cuentas y documentos por pagar	(88,507)	8,694
Otras obligaciones y pasivos corrientes	<u>9,758</u>	<u>19,881</u>
Total ajustes	<u>(18,060)</u>	<u>(36,265)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(21,669)</u>	<u>(35,053)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisiciones de propiedades, planta y equipos	(3,332)	(7,154)
Ventas de propiedades, planta y equipos	<u>14,315</u>	<u>0</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>10,983</u>	<u>(7,154)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:		
Pagos por indemnización a empleado	1,092	0
Recibidos de accionistas	<u>0</u>	<u>51,513</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	<u>1,092</u>	<u>51,513</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo:		
Aumento neto (Disminución) en efectivo durante el año	(9,594)	9,306
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del año	<u>11,247</u>	<u>1,941</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del año	<u>1,653</u>	<u>11,247</u>

Sra. Laura Damerval Arosemena
C.I. 0908705189
Representante Legal

CPA Elena Arévalo Franco
Contadora General
Registro #33.886

Ver notas explicativas a los estados financieros

IMPRENTAGER S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016

1. OPERACIONES Y ENTORNO ECONOMICO

IMPRENTAGER S. A., se constituyó en la ciudad de Guayaquil - Ecuador el 4 de julio del 2002 mediante escritura pública e inscrita en el Registro Mercantil el 26 de septiembre del 2002. Su actividad principal es 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 períodos largos, en general por meses o por años.

Su domicilio tributario es en la provincia del Guayas, ciudad de Guayaquil, su establecimiento principal está ubicado en Carchi 601 y Quiquis Edificio Quil 1 Piso 7.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Bases de la Preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas a continuación. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) vigentes y aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan; tales como:

Moneda Funcional – Los estados financieros han sido elaborados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, moneda adoptada legalmente en el Ecuador desde marzo del 2000.

Efectivo y equivalentes de efectivo - El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Activos y Pasivos Financieros – Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de éste y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos.

El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la entidad sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. La entidad presenta activo y pasivo financiero, tales como:

- **Cuentas por cobrar** - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Provisión por deterioro de cuentas incobrables – Las pérdidas por deterioro relacionados con las cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar comerciales y reflejarlas a su valor probable de realización.

- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar** - Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, obligaciones patronales son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

Activos por Impuestos Corrientes – Representan crédito tributario de retención en la fuente de impuesto a la renta practicados por los clientes, las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes que ya no son susceptibles de recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de estas partidas.

Propiedades, planta y equipos - Los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Se clasificará como propiedades, planta y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades, planta y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un período contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

Medición en el momento del reconocimiento - Las propiedades, planta y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de los activos fijos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades, planta y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.
- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

Retiro o venta de activos fijos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales - El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

	Vida útil (en años)
Edificios	20
Muebles, enseres y equipo de oficina	10

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de propiedades, planta y equipos.

Las propiedades empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

Obligaciones Corrientes - Están reconocidos mediante el método del devengado y se originan cuando la entidad mantiene una obligación producto de eventos pasados y lo establecido por la legislación laboral, normativas del Seguro Social o acuerdos contractuales.

Reserva Legal - La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada 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 aumento de capital.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del período. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Reconocimiento de Costos y Gastos - Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

Los gastos de administración y ventas corresponden a honorarios profesionales administrativos, tasas y contribuciones en ventas; y cuotas y afiliaciones en administración y ventas; pago de servicios básicos; así como de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

Estado de Flujos de Efectivo - Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

Transacciones con Partes Relacionadas. - Las transacciones son con partes relacionadas, domiciliadas o no en el país, si se efectúan de acuerdo con las siguientes políticas y/o preceptos legales como se indican a continuación:

- 1) En términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes.
- 2) Por presunción, aquellas partes y sus transacciones que estén de acuerdo con las normativas vigentes dispuestas por el Servicio de Rentas Internas (SRI), especialmente la indicada en el Artículo 4, numeral 4 del Reglamento para la aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que dice:

“Con el objeto de establecer partes relacionadas, a más de las referidas en la ley, la Administración Tributaria con el fin de establecer algún tipo de vinculación por porcentaje de capital o proporción de transacciones, tomará en cuenta, entre otros, los siguientes casos:

Cuando una persona natural o societaria, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país”

Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la entidad tiene la intención de liquidar por su importe o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados

Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes – Se clasifican en el estado de situación financiera los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a un año, contados a partir de la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los superiores a ese periodo.

Estimaciones y Juicios Contables Críticos - La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo, está conformado como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(U.S. dólares)	
Banco	<u>1,652.90</u>	<u>11,246.99</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de Banco representa fondos en dólares depositados en una cuenta corriente local que mantiene la entidad en una institución bancaria por US\$1,652.90 (en el 2016 por US\$11,246.99). Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de activos financieros, fueron como siguen:

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(U.S. dólares)	
Clientes	87,816.00	50,940.64
Provisiones de cuentas incobrables	<u>(1,430.12)</u>	<u>0.00</u>
Sub-total	86,385.88	50,940.64
Otras	<u>20,870.46</u>	<u>110,274.55</u>
Total	<u>107,256.34</u>	<u>161,215.19</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de cuentas por cobrar clientes representa facturaciones por servicios de alquiler de bienes inmuebles pendientes de cobro a esa fecha por US\$87,816 (en el año 2016 por US\$50,940.64), con vencimientos a 30; 60 y 90 días plazos. A la fecha del presente informe, estos saldos de cuentas por cobrar a clientes no generan interés y están siendo recuperados en función a los plazos establecidos.

En el año 2017, el saldo de provisiones de cuentas incobrables se registró US\$1,430.12 correspondiente al reconocimiento del deterioro de cuentas de dudosa cobrabilidad; la misma que representa el 1,63% en relación al saldo de la cartera total de clientes al 31 de diciembre del 2017.

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de otras cuentas por cobrar, representan valores entregados en calidad de préstamos otorgados para capital de trabajo a compañías terceras, tales como; a MILKBAR S. A. por US\$ 11,860.49; y a RITOMI S.A por US\$4,009.97; y a la Sra. Freire Nancy por un saldo pendiente en US\$5,000.00; producto de la negociación de un terreno en Bucay. Estos saldos de otras cuentas por cobrar con terceros, no generan interés ni tampoco tienen fechas de vencimientos establecidos, y a la fecha del presente reporte aún se mantienen pendientes de recuperación.

5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS, NETO

Durante los años 2017 y 2016, los movimientos de propiedades, planta y equipos, neto fueron como siguen:

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	746,867.79	739,714.09
Adquisiciones	0.00	7,153.70
Ventas	(10,983.99)	0.00
Reversión, Nota 11	<u>(170,812.01)</u>	<u>0.00</u>
Saldos al fin del año	<u>565,071.79</u>	<u>746,867.79</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo neto de Propiedades, planta y equipos, incluye principalmente el costo de terrenos por un total de US\$238,920.35; y el costo histórico de edificios por un total de US\$391,422.36; los cuales comprenden bienes inmuebles en Torres del Edén garaje y departamento; Edificio Quil 1; Urbanización Palma Mallorca; en Playas; y en Salinas.

Reversión, corresponde al costo de un bien inmueble que había sido adquirido por medio de un Fideicomiso Mercantil; sin embargo, se registró la reversión del mismo, debido a que hubo un cambio de propietario en la promesa de compra-venta de oficina en Edificio SKY Building; de acuerdo a comprobante de diario de diciembre 31 del 2017.

Durante los años 2017 y 2016, no se registraron gastos por depreciación de los bienes inmuebles depreciables como edificaciones; y muebles y enseres de oficina.

6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas y documentos por pagar se presentan como siguen:

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(U.S. dólares)	
Proveedores locales	16,235.00	104,742.19
Otras cuentas por Pagar	<u>0.00</u>	<u>7,673.61</u>
Total	<u>16,235.00</u>	<u>112,415.80</u>

Proveedores locales, representa facturaciones por compras de suministros y materiales; y servicios varios recibidos de terceros con vencimientos a 30 y 60 días plazos. A la fecha del presente informe, los saldos de proveedores locales están siendo cancelados de acuerdo a los vencimientos establecidos.

7. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2017, representan anticipos recibidos de clientes para futuras prestaciones de servicios de alquiler de bienes inmuebles propios o arrendados (en el año 2016 por US\$30,000.00). A la presente fecha del referido reporte, estos anticipos de clientes han sido liquidados en función a las facturaciones emitidas.

8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el sado de otras obligaciones corrientes comprende las partidas que mencionamos a continuación:

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(U.S. dólares)	
Obligaciones tributarias por pagar al SRI	2,763.58	0.00
Obligaciones por paga al IESS	0.00	307.23
Beneficios sociales por pagar	21,978.52	57,513.99
Sueldos por pagar	<u>4,801.32</u>	<u>22,344.00</u>
Total	<u>29,543.42</u>	<u>80,165.22</u>

Beneficios sociales por pagar, representa provisiones de décimo tercer sueldo por US\$16,278.07; décimo cuarto sueldo por US\$1,075.80; y vacaciones por US\$4,624.65; pendientes de liquidar al 31 de diciembre del 2017 (en el año 2016 provisiones de beneficios sociales por US\$57,513.99). Estas provisiones de beneficios sociales han sido registradas de conformidad a disposiciones establecidas en el Código Laboral Ecuatoriano.

9. IMPUESTO A LA RENTA Y SITUACIÓN TRIBUTARIA

La determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta de la entidad por los años 2017 y 2016, han sido efectuado de acuerdo a disposiciones establecidas por la autoridad tributaria y la conciliación tributaria fue preparada, tal como mencionamos a continuación:

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(U. S. dólares)	
(Perdida) Ganancia del período antes de provisiones	(3,609.55)	1,211.87
Menos: Participación de utilidades para trabajadores (15% PUT)	<u>0.00</u>	<u>0.00</u>
(Pérdida sujeta a amortización) Utilidad gravable	(3,609.55)	1,211.87
Porcentaje de impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>0.00</u>	<u>266.61</u>
Menos: Anticipo determinado al ejercicio fiscal declarado	133.31	4,535.80
Impuesto renta causado mayor al anticipo		0.00
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	<u>133.31</u>	<u>3,240.00</u>
Saldo impuesto a favor del contribuyente e impuesto por pagar	<u>0.00</u>	<u>3,240.00</u>

Se ha cumplido con la preparación de las declaraciones de impuestos mensuales durante el año 2017, y presentación al Servicio de Rentas Internas, e inclusive los Anexos transaccionales Simplificados (ATS).

Las declaraciones tributarias están abiertas para la revisión por parte de la autoridad tributaria, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos. La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

10. PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de pasivos a largo plazo se presentan como siguen:

	...Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(U.S. dólares)	
Anticipos de clientes a largo plazo	71,000.00	2,723.27
Accionistas	<u>68,279.00</u>	<u>65,993.67</u>
Total	<u>139,279.00</u>	<u>68,716.94</u>

Anticipos de clientes a largo plazo, representa valores recibidos anticipadamente de clientes, para futuras ventas principalmente de bienes inmuebles propios o arrendados, los cuales a la presente fecha del referido reporte han sido liquidados en función a las facturaciones emitidas.

Accionistas, representan valores recibidos por parte de los accionistas en calidad de préstamos para capital de trabajo por US\$68,279.00 (en el año 2016 por US\$65,993.67); respectivamente. Estos saldos por pagar a los accionistas de la entidad, no devengan interés y no tienen vencimientos establecidos; los cuales a la fecha del presente informe se encuentran pendientes de pago.

11. PATRIMONIO NETO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el patrimonio neto se encuentra conformado por las siguientes partidas:

Capital Social – El capital social de la entidad está constituido por 800 acciones a valor nominal de \$1.00 cada una; todas ordinarias y nominativas.

Aportes para Futura Capitalizaciones – Representan valores recibidos en efectivo y en especies bienes inmuebles de los accionistas de la entidad en periodos anteriores por US\$547,069.03 hasta el 31 de diciembre del 2016. En diciembre 31 del 2017, un bien inmueble oficina ubicada en el Edificio SKY Building que había sido recibido en calidad de aporte, se reversó el costo del mismo en US\$170,812.01; debido a cambio de propietario; quedando un saldo de US\$376,257.02. Ver nota 5 a los estados financieros.

Reserva Legal – En el año 2016, no se registró apropiación de la reserva legal, debido a que la compañía ha cumplido con la reserva legal acumulada a esa fecha; y considerando que se presentó utilidad en ese período. En el año 2017, se presentó pérdida del ejercicio.

Resultados Acumulados – El saldo de resultados acumulados, representa ganancias obtenidas en periodos anteriores hasta el año 2014 por US\$75,765.90; en el año 2015 obtuvo ganancia por US\$755.75; y en el año 2016 se presentó ganancia neta por US\$1,211.87; y ajustes a resultados acumulados contabilizados en el año 2016 como aumento por US\$5,075.48 y en el 2017 como disminución en US\$9,263.88; quedando como saldo por US\$73,545.12 al 31 de diciembre del 2017.

12. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los ingresos de actividades ordinarias, las ventas del año 2017 tuvieron una disminución significativa por US\$44,749.96; la misma que representa el 87,06% en relación al año 2016, ocasionada por la baja de los servicios de alquiler y ventas de bienes inmuebles.

13. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS

Los gastos administrativos y ventas disminuyeron significativamente en US\$40,098.03, la misma que constituyó el 79,96% en relación al año 2016; debido al decrecimiento de los ingresos por servicios de alquiler y ventas de bienes inmuebles.

Los principales gastos administrativos y ventas que se registraron durante el año 2017, tales como; tasas y contribuciones en ventas por US\$3,240.00; honorarios profesionales administrativos por US\$2,264.00; y cuotas y afiliaciones administrativas por US\$2,157.46.

14. EVENTO POSTERIOR

Entre el 1 de enero del 2018 y la fecha del informe de los auditores independientes (Mayo 31, 2018), no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.
