

PONTIFEX S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2017
Informe de los auditores independientes

PONTIFEX S.A.

**Estados financieros al 31 de diciembre de 2017
Informe de los auditores independientes**

Contenido

Informe de los auditores independientes

Estados financieros

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio

Estados de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Informe de los auditores independientes



A los Accionistas de **PONTIFEX S.A.**:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PONTIFEX S.A.** (una sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, estados de cambios en el patrimonio y estados de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y 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 importantes, la situación financiera de **PONTIFEX S.A.** al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera.

Otros asuntos

Sin calificar nuestra opinión, informamos que los saldos al 31 de diciembre de 2016 de **PONTIFEX S.A.** mostrados en el presente informe son para efectos comparativos, debido a que este es el primer grupo de estados financieros auditados.

Bases para la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la gerencia de la Compañía sobre los estados financieros

La gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error.

Informe de los auditores independientes

En la preparación de estos estados financieros, la gerencia es responsable de evaluar la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la gerencia intente liquidar la Compañía o cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

La gerencia es responsable por vigilar el proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Nosotros, además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con 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 usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la

Informe de los auditores independientes

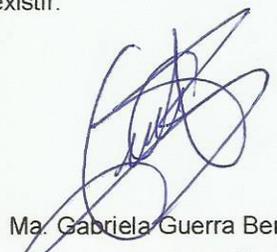
Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras podrían ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.

Auditores Independientes S.A. GME

Auditores Independientes S.A. GME
RNAE No. 907



Ing. Ma. Gabriela Guerra Bermeo, MBA
Socia Auditores Independientes S.A. GME

Guayaquil, Ecuador
25 de abril del 2018

PONTIFEX S.A.

Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo en bancos	6	8,418	15
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	7	17,181	21,736
Otras cuentas por cobrar	8	52	34,064
Impuestos por recuperar	13(a)	450	3,518
Total activo corriente		<u>26,101</u>	<u>59,333</u>
Activo no corriente:			
Propiedades de inversión	9	973,410	763,823
Inversiones en acciones	10	160	160
Total activo no corriente		<u>973,570</u>	<u>763,983</u>
Total activo		<u>999,671</u>	<u>823,316</u>


Sr. Guido Jalil Perna
Gerente General


CPA Janet Suárez P.
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

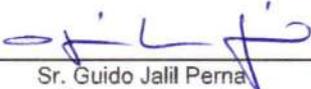
PONTIFEX S.A.

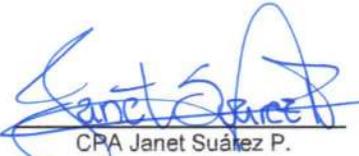
Estados de situación financiera

Al 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2017	2016
Pasivo y patrimonio			
Pasivo corriente:			
Obligaciones financieras, porción corriente	12	14,657	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	11	196	41
Cuentas por pagar a partes relacionadas	7	2,074	2,217
Impuestos por pagar	13(a)	5,935	-
Total pasivo corriente		22,862	2,258
Pasivo no corriente:			
Obligaciones financieras, largo plazo	12	108,237	-
Total pasivo no corriente		108,237	-
Total pasivo		131,099	2,258
Patrimonio:			
Capital social	14	800	800
Aportes para futuras capitalizaciones	15	530,243	576,528
Reserva legal	16	511	511
Resultados acumulados	17	337,018	243,219
Total patrimonio		868,572	821,058
Total pasivo y patrimonio		999,671	823,316


Sr. Guido Jalil Perna
Gerente General


CPA Janet Suárez P.
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

PONTIFEX S.A.

Estados de resultados integrales

Por el período comprendido hasta el 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias	3(i) y 18	73,730	20,000
Gastos de administración	19	(32,673)	(9,833)
Gastos financieros	20	(9,449)	(25)
Gastos generales		(224)	(542)
		<u>(42,346)</u>	<u>(10,400)</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta		31,384	9,600
Impuesto a la renta	13(b)	(5,385)	(3,160)
Utilidad neta y resultado integral		<u>25,999</u>	<u>6,440</u>


Sr. Guido Jalil Perna
Gerente General


CRA Janet Suárez P.
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

ECU-WORLDWIDE-ECUADOR S.A.

Estados de cambios en el patrimonio

Por el periodo comprendido hasta el 31 de diciembre de 2017
Expresados en Dólares de E.U.A.

	Resultados acumulados					Total Patrimonio	
	Aportes para futuras capitaliza- ciones	Reserva legal	Ajustes de primera adopción	Utilidades acumu- ladas	Total		
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	576,528	136	306,058	(68,904)	237,154	814,618
Más (menos):							
Constitución de reserva legal	-	-	375	-	(375)	(375)	-
Utilidad neta	-	-	-	-	6,440	6,440	6,440
Saldo al 31 de diciembre de 2016	800	576,528	511	306,058	(62,839)	243,219	821,058
Más (menos):							
Devolución a accionistas (Véase Nota 15)	-	(46,285)	-	-	-	-	(46,285)
Ajuste de años anteriores (Véase Nota 9)	-	-	-	-	67,800	67,800	67,800
Utilidad neta	-	-	-	-	25,999	25,999	25,999
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	530,243	511	306,058	30,960	337,018	868,572


Sr. Guido Jaill Perna
Gerente General


CPA Janet Suarez P.
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

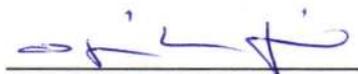
PONTIFEX S.A.

Estado de flujos de efectivo

Por el período comprendido hasta el 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	78,285	25,840
Efectivo pagado a proveedores y a empleados	(12,061)	(9,626)
Otras entradas (salidas) de efectivo	25,100	(16,048)
Efectivo neto provisto por actividades de operación	<u>91,324</u>	<u>166</u>
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adiciones a propiedades de inversión	(159,530)	
Efectivo utilizado para la compra de acciones en otros negocios	-	(160)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	<u>(159,530)</u>	<u>(160)</u>
Flujos de efectivo de actividades de financiación:		
Préstamos recibidos	122,894	-
Devolución de aporte a accionistas	(46,285)	
Efectivo neto provisto por actividades de financiación	<u>76,609</u>	<u>-</u>
Aumento en efectivo en caja y bancos	<u>8,403</u>	<u>6</u>
Efectivo en caja y bancos:		
Saldo al inicio del año	<u>15</u>	<u>9</u>
Saldo al final del año	<u>8,418</u>	<u>15</u>


Sr. Guido Jalil Perna
Gerente General


CPA Janet Suárez P.
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

PONTIFEX S.A.

Estado de flujos de efectivo

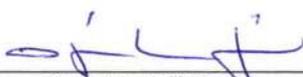
Por el período comprendido hasta el 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

Conciliación entre la utilidad neta y el flujo de efectivo neto provisto por actividades de operación

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto provisto por actividades de operación

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad neta:	25,999	6,440
Depreciaciones y amortizaciones	17,743	7,257
Gastos en provisiones		
Impuesto a la Renta	5,385	3,160
Otros ajustes		
Total	<u>49,127</u>	<u>16,857</u>
Cambios netos en activos y pasivos:		
Aumentos (disminuciones):		
Cuentas por cobrar comerciales	38,567	5,841
Otros activos	3,068	(12,252)
Cuentas por pagar comerciales	12	(6,500)
Otros pasivos	550	(3,780)
Total	<u>42,197</u>	<u>(16,691)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>91,324</u>	<u>166</u>


Sr. Guido Jalil Perna
Gerente General


CPA Janet Suárez P.
Contadora General

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

PONTIFEX S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

Expresadas en Dólares de E.U.A.

1. OPERACIONES

Pontifex S.A. (en adelante "la Compañía") fue constituida en Ecuador el 19 de febrero de 2014 ante la Notaría Vigésima Quinta del Cantón Guayaquil e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de marzo de 2004 y su actividad principal es la administración de bienes inmuebles y prestación de servicios por investigación de mercado.

La dirección registrada de la Compañía es ciudad de Guayaquil, Miguel H. Alcívar, solar 3 y 4, Edificio Kennedy Point, piso 5, oficina 502.

Los estados financieros de Pontifex S.A., para el año terminado Al 31 de diciembre de 2017, fueron aprobados y autorizados por la gerencia para su emisión el 7 de marzo de 2018 y serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y OTRAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (en adelante "NIIF para Pymes"), emitidas por la International Accounting Standards Board (en adelante "IASB") vigentes al 31 de diciembre de 2017.

Conforme las disposiciones del organismo de control, en Resolución SC.Q.ICLCPA IFRS11.01 publicada en RO 372 del 27 de enero de 2011, se establece que aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que cumplan las siguientes condiciones: a) Activos totales menores a US\$ 4 millones, valor bruto en ventas anuales menores a US\$ 5 millones y tener menos de 200 trabajadores. La Compañía debe preparar sus estados financieros en base a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), a partir del 1 de enero de 2012 se establece el año 2011 como período de transición.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico y se presentan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NIC's revisadas que son obligatorias para periodos que se inician a partir del 1 de enero de 2017; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la Compañía.

3. RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Las principales políticas de contabilidad aplicadas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros son las siguientes:

Notas a los estados financieros (continuación)

(a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes-

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho periodo.

(b) Efectivo en bancos-

El rubro efectivo en bancos presentado en el estado de situación financiera incluye todos los saldos en efectivo mantenidos bancos, los cuales se registran al costo y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor.

(c) Instrumentos financieros-

(i) Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros al momento de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros que se contabilizan a valor razonable con efecto en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen en la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, en las cuatro categorías siguientes:

- Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados
- Préstamos y cuentas por cobrar
- Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento
- Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por cobrar.

Notas a los estados financieros (continuación)

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, (b) no se hayan ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se haya transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o haya celebrado un acuerdo de transferencia, pero no haya ni transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, ni haya transferido el control del mismo, el activo se continúa reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre el activo. En ese caso, la Compañía también reconoce el pasivo relacionado. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y sólo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de “pérdida sufrida”) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como cambios, atrasos o condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

(ii) Pasivos financieros-

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con efecto en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado se reconocen neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior-

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación. Los pasivos financieros de la Compañía se clasifican en préstamos y cuentas por pagar.

Préstamos y cuentas por pagar

Después de su reconocimiento inicial, los préstamos y cuentas por pagar se miden a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de devengamiento de los intereses aplicando el método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o costos que son parte integrante

Notas a los estados financieros (continuación)

de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados.

La Compañía mantiene en esta categoría acreedores comerciales, cuentas por pagar relacionadas y otras cuentas por pagar.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

(iii) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

(iv) Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición. La medición al valor razonable se basa en el supuesto de que la transacción para vender el activo o transferir el pasivo tiene lugar, ya sea:

- En el mercado principal para el activo o pasivo, o
- En ausencia de un mercado principal, en el mercado más ventajoso para el activo o pasivo.

El mercado principal o más ventajoso debe ser accesible por la Compañía.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico.

La medición del valor razonable de activos no financieros toma en consideración la capacidad de un

Notas a los estados financieros (continuación)

participante en el mercado para generar beneficios económicos mediante el mayor y mejor uso del activo o vendiéndolo a otro participante en el mercado que usaría el activo de la mejor manera posible.

La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1 -Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2 -Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3 -Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte.

La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes y no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables de la Compañía.

Para propósitos de las revelaciones de valor razonable, la Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

(d) Inversiones en acciones-

La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo, considerando cualquier deterioro que se identifique en el valor de la inversión.

(e) Propiedades de inversión-

La sección 16 de las NIIF para Pymes sobre propiedades de inversión menciona que son propiedades (terrenos o edificios, o partes de un edificio, o ambos) que se mantienen por el dueño o el arrendatario bajo un arrendamiento financiero para obtener rentas, plusvalías o ambas.

Una entidad medirá las propiedades de inversión por su costo en el reconocimiento inicial. El costo de una propiedad de inversión comprada comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal

Notas a los estados financieros (continuación)

como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción.

Las propiedades de inversión cuyo valor razonable se puede medir de manera fiable sin costo o esfuerzo desproporcionado, se medirán al valor razonable en cada fecha sobre la que se informa, reconociendo en resultados los cambios en el valor razonable. Si una participación en una propiedad mantenida bajo arrendamiento se clasifica como propiedades de inversión, la partida contabilizada por su valor razonable será esa participación y no la propiedad subyacente.

La vida útil estimada de un edificio categorizado como propiedad de inversión es de 42 años, el cual fue revaluado junto con los terrenos en el año 2013, mientras que el nuevo edificio adquirido el presente año está siendo depreciado a 20 años.

Las propiedades de inversión se dan de baja en el momento de su venta, o cuando la propiedad de inversión se retira del uso en forma permanente, y no se espera recuperar beneficios económicos alguno de su venta. La diferencia entre su valor neto de la venta y el importe en libros del activo se reconoce en el resultado del periodo en el periodo que fue dado de baja.

(f) Deterioro de activos no financieros-

La Compañía evalúa a fin de cada año si existe algún indicio de que el valor de sus activos se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Para determinar el valor en uso, los flujos futuros de efectivo estimados son descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Para la determinación del valor razonable menos el costo de venta, se toman en cuenta operaciones recientes del mercado, si las hubiera. Si no pueden identificarse este tipo de operaciones, se utiliza el modelo de valoración que resulte más apropiado. Estos cálculos se verifican contra múltiplos de valoración, cotizaciones de acciones y otros indicadores disponibles de valor razonable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados.

Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2017 la gerencia de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como mobiliario y equipo y activos intangibles, no pueda ser recuperado.

(g) Cuentas por pagar, provisiones y pasivos contingentes

Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha de estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera la salida de recursos y cuyo importe y

Notas a los estados financieros (continuación)

oportunidad se pueda estimar fiablemente.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a la ocurrencia o no de eventos fuera del control de la Compañía, u obligaciones presentes surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

(h) Obligaciones por beneficios a empleados-

Corto plazo:

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Largo plazo:

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos y post-empleo que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos y post-empleo se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados.

La política contable de la Compañía para los planes de beneficios definidos es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en los otros resultados integrales en el período en el que ocurren.

(i) Reconocimiento de ingresos ordinarios-

Los ingresos reconocidos por la Compañía corresponden a la facturación de sus servicios por la administración de bienes inmuebles e investigación de mercado.

Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta. El ingreso es reconocido cuando el monto puede ser medido confiablemente, el cobro es probable y los costos incurridos o por incurrirse pueden ser medidos confiablemente.

Notas a los estados financieros (continuación)

(j) Reconocimiento de costos y gastos-

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientes del momento en que se pagan y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

(k) Impuestos-

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada año.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones de impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

(l) Eventos posteriores-

Los eventos posteriores al cierre del ejercicio que proveen información adicional sobre la situación financiera de la Compañía a la fecha del estado de situación financiera (eventos de ajuste) son incluidos en los estados financieros. Los eventos posteriores importantes que no son eventos de ajuste son expuestos en notas a los estados financieros.

4. USO DE JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y

Notas a los estados financieros (continuación)

otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

5. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AÚN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia para los períodos anuales que se terminaron al 31 de diciembre de 2017. En este sentido, la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia.

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda a las NIIF2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 17 – Contratos de seguro	1 de enero de 2021
Modificaciones a la NIC 40 - Transferencias de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
Modificación NIIF 1 Adopción por primera vez de las NIIF – Supresión de exenciones a corto plazo para quienes la adoptan por primera vez	1 de enero de 2018
Modificación NIC 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos - Aclaración de que la valoración de las participadas al valor razonable con cambios en resultados es una elección de forma separada para cada inversión	1 de enero de 2018
NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de seguro – Modificaciones a la NIIF 4	
CINIIF 22 – Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero de 2018
CINIIF 23 - Incertidumbre sobre los tratamientos de los Impuestos a los ingresos	1 de enero de 2019
Modificaciones a la NIIF 2 - Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero de 2018

6. EFECTIVO EN BANCOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de efectivo en bancos incluye fondos de libre disponibilidad que no genera intereses en un banco local por 8,418 y 15 respectivamente. La Compañía mantiene su cuenta corriente en Dólares de E.U.A

7. PARTES RELACIONADAS

(a) Saldos y transacciones con partes relacionadas-

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los saldos por cobrar y pagar con partes relacionadas se desglosan como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>Relación</u>	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
<u>Por cobrar:</u>			
Guido Jalil Perna (1)	Accionista	<u>17,181</u>	<u>21,736</u>
<u>Por pagar</u>			
Gujaper S.A.	Relacionada	<u>2,074</u>	<u>2,217</u>

(1) Corresponde a las cuentas por cobrar generadas por el alquiler de un bien inmueble propiedad de la Compañía al Sr. Guido Jalil Perna.

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de cuentas por cobrar comerciales se desglosa como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo a proveedores	<u>52</u>	<u>34,064</u>

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de mobiliario y equipo se formaba de la siguiente manera:

	<u>A diciembre 2017</u>			<u>A diciembre 2016</u>		
	<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>		<u>Costo</u>	<u>Depreciación</u>	
		<u>acumulada</u>	<u>Neto</u>		<u>acumulada</u>	<u>Neto</u>
<u>No Depreciable:</u>						
Terreno	372,011	-	372,011	372,011	-	372,011
<u>Depreciable:</u>						
Edificio	<u>667,536</u>	<u>(66,127)</u>	<u>601,409</u>	<u>508,006</u>	<u>(116,184)</u>	<u>485,225</u>
	<u>1,039,537</u>	<u>(66,127)</u>	<u>973,410</u>	<u>880,007</u>	<u>(116,184)</u>	<u>763,823</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedades de inversión fue como sigue:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificio</u>	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2016	372,011	508,006	880,007
Adiciones	-	159,530	159,530
Saldo al 31 de diciembre de 2017	372,011	667,536	1,039,537
<u>Depreciación acumulada:</u>			
Saldo al 31 de diciembre de 2016	-	(116,184)	(116,184)
Depreciación	-	(17,743)	(17,743)
Ajuste años anteriores (1)	-	67,800	67,800
Saldo al 31 de diciembre de 2017	372,011	(66,127)	(66,127)
Saldo neto	<u>372,011</u>	<u>601,409</u>	<u>973,410</u>

(1) Corresponde ajuste por la vida útil de los edificios registrados como propiedades de inversión de 70 años (según revalúo de edificios) a 42 años, en concordancia con la fecha de vigencia societaria de la Compañía.

10. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía registra una inversión en Inmobarandua S.A. registrada al costo por 160, lo cual corresponde al 20% de participación accionaria.

11. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar está constituido de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores varios	196	41

12. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las obligaciones financieras se presentan como sigue:

<u>Acreeedor</u>	<u>31 de diciembre de 2017</u>		
	<u>Corriente</u>	<u>Largo</u> <u>Plazo</u>	<u>Total</u>
Banco Bolivariano C.A.	<u>14,657</u>	<u>108,237</u>	<u>122,894</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

Las obligaciones financieras están garantizadas con garantías personales.

Los vencimientos anuales de las obligaciones financieras son como sigue:

Año	2017
2018	14,657
2019	16,262
2020	18,053
2021	20,098
2022	22,327
2023	24,865
2024	6,632
	<u>122,894</u>

13. IMPUESTOS

(a) Impuestos por recuperar y por pagar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de impuestos por recuperar se formaba de la siguiente manera:

Por recuperar:	2017	2016
Crédito tributario de impuesto a la renta	450	3,473
Crédito tributario de impuesto al valor agregado	-	45
Total impuestos por recuperar	<u>450</u>	<u>3,518</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de impuestos por pagar se formaba de la siguiente manera:

Por pagar:	2017	2016
Impuesto al valor agregado (IVA) por pagar	12	-
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	5,923	-
Total impuestos por pagar	<u>5,935</u>	<u>-</u>

(b) Impuesto a la renta-

Reconocido en resultados

Los gastos por impuesto a la renta corriente mostrados en el estado de resultados integrales del año 2017 y 2016 se componen de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gasto impuesto a la renta corriente	5,385	3,160

Conciliación del resultado contable-tributario-

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la base para la determinación del impuesto a la renta en los años 2017 y 2016 fueron las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	31,384	9,600
Más- Gastos no deducibles	1,252	1,158
Menos- Amortización de pérdidas	(8,159)	(2,690)
Utilidad gravable	24,477	8,068
Tasa de impuesto a la renta	22%	22%
Provisión para impuesto a la renta	5,385	1,775

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la determinación del saldo del crédito tributario de impuesto a la renta fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	5,385	1,775
Anticipo de impuesto a la renta determinado	888	3,160
Menos:		
Retenciones en la fuente del año	(1,474)	-
Anticipo de impuesto a renta (pagado)	(888)	(3,160)
Crédito tributario de años anteriores	(3,473)	(3,473)
Crédito tributario de impuesto a la renta (Véase literal (a))	(450)	(3,473)

(c) Otros asuntos relacionados con el impuesto a la renta-

Situación tributaria-

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido fiscalizada desde la fecha de su constitución.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de

Notas a los estados financieros (continuación)

cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Tarifa del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2015, la tarifa impositiva del 25% se aplica en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fueren aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Anticipo del impuesto a la renta-

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código de la Producción, hasta por un período de 5 años.

Dividendos en efectivo-

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por

Notas a los estados financieros (continuación)

sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de Impuesto a la Renta:

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22% o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si se existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la empresa en su declaración de Impuesto a la Renta.

Enajenación de acciones y participaciones-

A partir del ejercicio fiscal 2015, se encuentran gravadas con el Impuesto a la Renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

(d) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)-

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero hasta 3 salarios básicos unificados vigentes que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

La base imponible del ISD, en el caso de compensaciones o neteo de cuentas, estará constituida por la totalidad de la operación. Cuando el adquirente o contratante sea una entidad que goce de una exención del ISD, el impuesto será asumido por quien comercialice el bien o preste el servicio.

(e) Reformas tributarias-

Durante el año 2017 se publicó la siguiente norma:

Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera publicada en el R.O. No. 150 el 29 de diciembre del 2017, en la cual se estableció principalmente las siguientes reformas:

- Las nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del Impuesto a la Renta

Notas a los estados financieros (continuación)

durante tres (3) años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos

- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación
- Para que el costo o gasto por cada caso entendido superior a los mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 1.000,00) sea deducible para el cálculo del Impuesto a la Renta y el crédito tributario para el Impuesto al Valor Agregado sea aplicable, se requiere la utilización de cualquiera de los medios de pago determinados en la Ley, con cuya constancia y el comprobante de venta correspondiente a la adquisición se justificará la deducción o el crédito tributario.

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre 2017 y 2016, la composición accionaria, es como sigue:

Accionistas	País	Al 31 de diciembre de 2017 y 2016			
		Número de acciones	Valor por acción	Valor nominal	% Participación
Jalil Ripalda Viviana	Ecuador	200	1	200	25%
Jalil Perna Juan Mario	Ecuador	200	1	200	25%
Jalil Ripalda Guido Álex	Ecuador	200	1	200	25%
Ripalda Santos Vivian del Consuelo	Ecuador	200	1	200	25%
		<u>800</u>		<u>800</u>	<u>100%</u>

15. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a aportes en efectivo efectuado por los accionistas de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

Accionistas	2017	2016
Jalil Ripalda Vivian del Consuelo	193,898	193,898
Jalil Ripalda Guido Álex (1)	145,030	191,315
Ripalda Santos Viviana María	191,315	191,315
	<u>530,243</u>	<u>576,528</u>

(1) Con fecha 15 de diciembre de 2017, la Compañía efectuó la devolución de 46,285 mediante cheque al accionista Jalil Ripalda Guido Álex.

16. RESERVA LEGAL

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

17. RESULTADOS ACUMULADOS

(a) Ajustes de primera adopción-

De acuerdo a la Resolución No. SC.ICI.CPA IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda el valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

18. INGRESOS

Durante los años 2017 y 2016 los ingresos de actividades ordinarias se formaban de la siguiente manera:

	2017	2016
Arrendamiento de bien inmueble	24,000	20,000
Investigación de mercado	49,730	-
	<u>73,730</u>	<u>20,000</u>

19. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Durante el periodo de enero a diciembre de 2017 y 2016, los gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

Notas a los estados financieros (continuación)

	2017	2016
Depreciaciones (Véase Nota 9)	17,743	7,257
Impuestos, contribuciones y otros	9,830	1,160
Honorarios profesionales	3,844	1,383
Seguros	1,192	-
Servicios básicos	1	-
Otros	63	33
	<u>32,673</u>	<u>9,833</u>

20. GASTOS FINANCIEROS

Durante el periodo de enero a diciembre de 2017 y 2016, los gastos financieros se formaban de la siguiente manera:

	2017	2016
Gastos de intereses	9,442	-
Gastos bancarios	7	25
	<u>9,449</u>	<u>25</u>

21. INFORMACIÓN SOBRE EL VALOR RAZONABLE DE LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, las cuentas por cobrar comerciales, otras cuentas por cobrar y acreedores comerciales por pagar, no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF. Los otros instrumentos se clasifican en el siguiente nivel de la jerarquía de valor razonable.

Nivel 1-

Los activos financieros incluidos en esta categoría son aquellos que se miden sobre la base de cotizaciones obtenidas de un mercado activo. Un instrumento financiero se considera como cotizado en un mercado activo si los precios son fácil y regularmente disponibles de un mecanismo centralizado de negociación, agente, corredor, grupo de industria, proveedores de precios o entidades regulatorias; y dichos precios provienen regularmente de transacciones en el mercado.

22. OBJETIVOS Y POLÍTICAS DE GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen acreedores comerciales y otras por pagar. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía. Los principales activos financieros incluyen cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar, y efectivo en caja y bancos que provienen directamente de sus operaciones.

Notas a los estados financieros (continuación)

Por la naturaleza de sus actividades, la Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles. Este proceso de manejo de riesgo es crítico para la rentabilidad continua de la Compañía.

La gerencia revisa y acuerda las políticas para la gestión de cada uno de estos riesgos, los que se resumen a continuación:

(a) Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. En el caso de la Compañía, los precios de mercado comprenden principalmente el riesgo de tasas de interés. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito menor por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar) y de sus actividades de financiamiento, incluyendo los depósitos en bancos en instituciones financieras.

El riesgo de crédito surge del efectivo en bancos, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. El riesgo de crédito que surge del efectivo en bancos se gestiona a través del área de tesorería de la Compañía de acuerdo a sus políticas internas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintos clientes y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguno en particular.

(c) Riesgo de liquidez-

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de efectivo proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos.

La Compañía monitorea y mantiene un cierto nivel de efectivo, considerado adecuado por la administración para financiar las operaciones de la Compañía, y para mitigar los efectos en el cambio de flujo de efectivo.

23. GESTIÓN DE CAPITAL

Para propósitos de gestión del capital de la Compañía, el capital incluye el capital accionario emitido y todas las demás reservas de patrimonio atribuibles a los propietarios de la controladora. El objetivo principal de la gestión del capital de la Compañía es maximizar el valor para el accionista.

La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza los ajustes pertinentes en función de los cambios en las condiciones económicas y los requerimientos de las cláusulas financieras. La Compañía monitorea la estructura de capital utilizando un ratio de endeudamiento, definido como cociente entre la deuda neta y el capital total más

Notas a los estados financieros (continuación)

la deuda neta.

El ratio de endeudamiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es como sigue:

	2017	2016
Obligaciones financieras	122,894	-
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	196	41
Cuentas por pagar a partes relacionadas	2,074	2,217
(-) Efectivo en caja y bancos	(8,418)	(15)
Deuda neta	116,746	2,243
Total patrimonio	868,572	821,058
Total deuda neta y patrimonio	985,318	823,301
Ratio de apalancamiento	11.85%	0.27%

24. EVENTOS SUBSECUENTES

En el período comprendido entre el 1 de enero de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretaciones de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.