

CPA. Daniel Pantaleón Saldana
Teléfonos: 3878206-0991574798
E-mail: danny.pantaleon.saldana@gmail.com
Guayaquil - Ecuador

DUSAUL S.A.

Estados
Financieros

Año terminado en diciembre 31 del 2017
Con Informe del Auditor Independiente

CONTENIDO

Informe del auditor independiente

Estados de situación financiera

Estados de resultados integrales

Estados de cambios en el patrimonio neto

Estados de flujos de efectivo

Políticas contables y notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidense
NIIF PYMES	-	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de:
DUSAUL S.A.

Opinión

1. He auditado los estados financieros adjuntos de DUSAUL S.A. que comprenden el estado de situación financiera, estado de resultado integral, estado de cambio en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. En mi opinión, los estados financieros adjuntos antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo de DUSAUL S.A. al 31 de diciembre del 2017, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF PYMES).

Bases para mi opinión

3. Mi auditoría fue realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los estados financieros" del presente informe. Soy independiente de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Contadores Profesionales emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética, junto con los requisitos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros en Ecuador y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del IESBA. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido me proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

Asuntos que requieren énfasis

4. Sin calificar mi opinión informo que:
 - Los estados financieros de DUSAUL S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, no fueron auditados, ya que no cumplía con los montos establecidos por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para tener obligación de emitir una opinión de los mismos en el período señalado.

Otra información

5. No existe otra información que sean reportadas conjuntamente o por separado al juego completo de los estados financieros de la Compañía, por lo cual, no es mi responsabilidad el expresar una opinión de otra información.

Responsabilidad de la administración de la Compañía sobre los estados financieros

6. La Administración de DUSAUL S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base de negocio en marcha en la contabilidad a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.
8. Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

9. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en mi auditoría. Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros.
10. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.



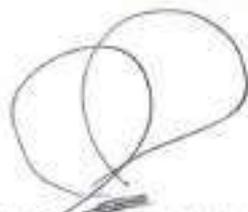
11. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Restricción de uso y distribución

12. Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

13. Mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.



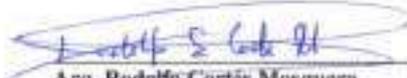
CPA, Daniel Pantaleón Saldaña
Auditor Externo
No. de Registro Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE-1036

Guayaquil, 13 de abril del 2017.

Estados de Situación Financiera

Expresados en dólares

Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	4,509	4,097
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	8	2,036	1,933
Clientes y otras cuentas por cobrar, neto	9	85,233	92,299
Activos por impuestos corrientes	10	8,910	12,659
Servicios y otros pagos anticipados		550	661
Total activos corrientes		101,238	111,649
Activos no corrientes:			
Propiedades de inversión	11	793,071	791,003
Total activos a largo plazo		793,071	791,003
Total de activos		894,309	902,652
Pasivos y patrimonio neto			
Pasivos corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras, porción corriente	12	47,267	13,566
Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar	13	12,927	7,948
Cuentas por pagar accionistas	15	15,429	4,000
Pasivos corrientes por beneficios a empleados	14	2,537	2,432
Pasivos por impuestos corrientes	10	655	6,144
Total pasivos corrientes		78,815	34,090
Pasivos no corrientes:			
Obligaciones con instituciones financieras	12	85,027	63,020
Cuentas por pagar accionistas	15	289,847	277,961
Cuentas por pagar a largo plazo	16	72,602	167,602
Total pasivos no corrientes		447,476	508,583
Total de pasivos		526,291	542,673
Patrimonio neto:			
Capital social	17	50,800	50,800
Aportes para futuras capitalizaciones	18	81,631	81,631
Reserva legal	19	2,369	2,369
Otras reservas	20	16,388	16,388
Resultados acumulados	21	216,830	208,791
Total patrimonio neto		368,018	359,979
Total pasivo y patrimonio neto		894,309	902,652



Arq. Rodolfo Cortés Mosquera
Representante Legal



CPA. Ericka Cedeño Contreras
Contadora General

Estado de Resultados Integrales

Expresados en dólares

Años terminados en Diciembre 31,	Notas	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias	22	106,421	78,007
Utilidad operacional		106,421	78,007
Otros ingresos		1,254	4,444
Gastos operacionales			
Gastos de administración	23	(76,988)	(72,614)
Utilidad en operaciones		30,687	9,837
Otros egresos			
Gastos financieros	23	(17,333)	(7,364)
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		13,354	2,473
Participación de trabajadores	14	(2,003)	(371)
Impuesto a la renta	10	(3,312)	(3,236)
Utilidad del año y resultado integral total		8,039	(1,134)



Arq. Rodolfo Cortés Mosquera
Representante Legal



CPA. Ericka Cedeño Contreras
Contadora General

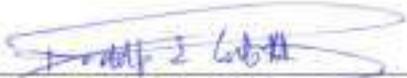
Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros

DUSAUL S.A.

Estados de Cambios en el Patrimonio Neto

(Expresados en dólares)

Diciembre 31,	2017	2016
Capital social		
Saldo inicial y final	50,800	50,800
Aportes para futuras capitalizaciones		
Saldo inicial y final	81,631	81,631
Reserva legal		
Saldo inicial	2,369	1,314
Apropiación de utilidades retenidas	-	1,055
Saldo final	2,369	2,369
Reserva facultativa		
Saldo inicial	16,388	6,890
Apropiación de utilidades retenidas	-	9,498
Saldo final	16,388	16,388
Resultados acumulados		
<u>Adopción de NIIF por primera vez</u>		
Saldo inicial y final	204,697	204,697
Utilidades retenidas		
Saldo inicial	4,094	15,781
Transferencia a reserva legal	-	(1,055)
Transferencia a reserva facultativa	-	(9,498)
Resultado integral del periodo	8,039	(1,134)
Saldo final	216,830	208,791
Total patrimonio neto	368,018	359,979


 Arq. Rodolfo Cortés Mosquera
 Representante Legal


 CPA. Ericka Cedeño Contreras
 Contadora General

Ver políticas de contabilidad significativas
 y notas a los estados financieros

DUSAUL S.A.**Estados de Flujos de Efectivo****(Expresados en dólares)**

Años terminados en Diciembre 31,	2017
Flujos de efectivo por las actividades de operación:	
Efectivo recibido de clientes	114,638
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(126,813)
Otras entradas y salidas de efectivo	(22,385)
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	(34,560)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:	
Adquisiciones de propiedad, planta y equipos	(32,621)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(32,621)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:	
Efectivo recibido por préstamos a instituciones financieras	55,708
Efectivo recibido por préstamos a accionistas	11,885
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	67,593
Incremento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	412
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	4,097
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	4,509


Arq. Rodolfo Cortés Mosquera
Representante Legal


CPA. Ericka Cedeño Contreras
Contadora General

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros

DUSAUL S.A.

**Conciliación del resultado integral total con el efectivo neto
utilizado por actividades de operación**

(Expresadas en dólares)

Años terminados en Diciembre 31,	2017
Resultado integral total	8,039
Ajustes para conciliar el resultado integral total con el efectivo neto utilizado por actividades de operación:	
Depreciación de propiedad, planta y equipo	30,552
Provisión impuesto a la renta	3,312
Provisión para participación de trabajadores	2,003
Intereses ganados que no generaron ingresos de efectivo	(103)
Cambios en activos y pasivos operativos:	
Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar	7,066
Disminución en activos por impuestos corrientes	437
(Disminución) en proveedores y empleados	(80,377)
(Disminución) en otros pasivos	(5,489)
Efectivo neto utilizado por actividades de operación	(34,560)


Arq. Rodolfo Cortés Mosquera
Representante Legal


CPA. Ericka Cedeño Contreras
Contadora General

Ver políticas de contabilidad significativas y
notas a los estados financieros

1. OPERACIONES

La Compañía fue constituida en la ciudad de Guayaquil, Ecuador el 05 de julio del 2005 e inscrita en el Registro Mercantil el 07 de julio del mismo año con la razón social DUSAUL S.A.

Su objeto principal es la compra, venta, corretaje, administración, permuta, agenciamiento, explotación, arrendamiento y anticresis de bienes inmuebles urbanos y rurales. La Compañía se encuentra domiciliada tributariamente en la ciudad de Guayaquil, en la Cdla. Mapasingue Este Av. Cuarta 310 entre la calle quinta y séptima.

Las acciones de DUSAUL S.A. están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	Pais	# de	
		Acciones	%
Rada Alprecht Elsa María	Ecuador	50.200	98.82%
Cortez Mosquera Rodolfo	Ecuador	200	0.39%
Cortes Rada María Gabriela	Ecuador	133	0.26%
Cortes Rada Rodolfo Hugo	Ecuador	133	0.26%
Cortes Rada Elsa María	Ecuador	133	0.26%
Rada Alprecht Bertha María	Ecuador	1	0.01%
		50.800	100.00%

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesaria una comprensión adicional a la



situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus Estados Financieros se presenta a continuación:

4.1 Bases de preparación

Los presentes estados financieros de DUSAUL S.A., han sido preparados íntegramente y sin reservas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 6, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2 Moneda funcional y de presentación

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.3 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez, incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.5 Inversiones corrientes

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición en:

- A valor razonable con cambios en resultados. - En este grupo contable se registran los activos que son mantenidos para negociar, o que, desde el reconocimiento inicial, la entidad los haya medido al valor razonable o justo con cambios en resultados.
- Disponibles para la venta. - En este grupo contable se registran los activos que fueron adquiridos con el propósito de venderse en el corto plazo. Se miden al valor razonable y las actualizaciones se llevan al patrimonio como otros resultados integrales.
- Mantenidas hasta el vencimiento. - En este grupo contable se registran los activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.

4.6 Cuentas por cobrar clientes

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, cobros, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En las cuentas por cobrar clientes con vencimientos mayores a un año, el costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

4.7 Otras cuentas por cobrar

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

4.8 Propiedades de inversión

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o



servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

- Medición inicial. - Las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.
- Medición posterior. - Las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.
- Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

A continuación, se presenta la partida de propiedades de inversión y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificaciones	5%

4.9 Deterioro del valor de los activos

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre activos deteriorado. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o de su valor de uso. La administración ha realizado los análisis pertinentes y considera que no se han producido eventos que indiquen que sus activos significativos no podrían recuperarse a su valor en libros.

4.10 Obligaciones con instituciones financieras.

Se registran los sobregiros bancarios, los préstamos y/o intereses con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

4.11 Proveedores comerciales y otras cuentas por pagar

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, pagos y costo financiero.

En las cuentas por pagar, proveedores con vencimientos no superiores a un año, que no poseen un interés contractual (explícito) y cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, no se incluye costo financiero ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

4.12 Provisiones

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

4.13 Pasivos por beneficios a los empleados

- Pasivos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del periodo.

- Pasivos no corrientes. - En este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del periodo sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado

(al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero; son reconocidos en los resultados del período en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del período en Otros Resultados Integrales.

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía decidió no contratar y/o realizar el estudio actuarial, en consecuencia, no registró ninguna provisión por jubilación patronal y desahucio; debido a que, la Compañía considera que dicho valor a la fecha no es materialmente representativo en los estados financieros a esa fecha.

4.14 Impuestos

- Activos por impuestos corrientes. - Se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- Pasivos por impuestos corrientes. - Se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta e ISD sobre todas las operaciones transacciones monetarias que se realicen al exterior con o sin intervención de las instituciones del sistema financiero incluyendo compensaciones internacionales.
- Impuesto a las ganancias. - Se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
 - ✓ Impuesto a las ganancias corriente. - Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
 - ✓ Impuesto a las ganancias diferido. - Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

4.15 Patrimonio

Capital asignado. - En este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización. - En este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

Reservas. - En este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Resultados acumulados. - En este grupo contable se registran las utilidades / pérdidas netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

4.16 Ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

- Ingresos por arriendos de inmuebles. - La Compañía brinda servicios por arriendo de bienes inmuebles unos comerciales y otros para vivienda. Los ingresos se reconocen en el período en que se presta el servicio.

4.17 Costos y gastos

- Costo de ventas. - En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.
- Gastos. - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta y otros.

4.18 Medio ambiente

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.19 Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.20 Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre del 2016.

5. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGO

5.1 Factores de riesgo financiero

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

(a) Riesgo de crédito

Los activos financieros de la Compañía potencialmente expuestos a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en depósitos en bancos y cuentas por cobrar. Respecto de las cuentas por cobrar, no existen concentraciones significativas.

(b) Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

(c) Riesgos de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de

mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

- Riesgo de tasa de interés. - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no mantiene obligaciones u operaciones de crédito.

- Riesgo de tasa de cambio. - Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

- Otros riesgos de precio. - Los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

6. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

a) Deterioro de inversiones corrientes

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inversiones, corrientes comparando el saldo en libros y el valor del mercado o valor recuperable teniendo en cuenta la calificación de riesgo del banco o institución financiera en donde se encuentran invertidas; cuando el valor en libros excede el valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

b) Deterioro por cuentas incobrables

Al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

c) Provisión por obsolescencia de inventarios

Al final de cada periodo contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus inventarios comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de obsolescencia tomando en cuenta fechas de caducidad y tiempo máximo de stock de inventarios; cuando el valor en libros de los activos excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del periodo.

d) Provisión por valor neto realizable de inventarios

Al final de cada periodo contable se evalúa la existencia evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados y los precios de venta menos los costos de conversión y los costos de venta para materias primas; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro.

El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del periodo.

e) Impuestos diferidos

Al final de cada periodo contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

f) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada periodo contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

g) Deterioro de activos no corrientes

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos". Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en

uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

h) Provisiones por desmantelamiento y/o medioambientales

Al final de cada período contable se evalúa bajo criterio técnico la necesidad de realizar provisiones por desmantelamiento principalmente de la maquinaria o planta industrial y por resarcimiento ambiental para prevenir y reparar los lugares ocupados para la actividad de la Compañía por los efectos causados sobre el medio ambiente.

i) Vidas útiles y valores residuales

Al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

j) Valor razonable de activos y pasivos

En ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Efectivo y equivalentes de efectivo		
Bancos nacionales:	4,509	4,097
Produbanco	3,157	3,776
Banco del Pacifico	1,352	321
Total efectivo y equivalentes de efectivo	4,509	4,097

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representan valores en efectivo en caja y valores disponibles en bancos locales que no tienen ninguna restricción para su utilización inmediata.

8. ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento		
Fiducia S.A. Administradora de Fondos	2,036	1,933
Total de activos financieros mantenidos hasta el vencimiento	2,036	1,933

Al 31 de diciembre del 2017, representa valores depositados en un Fondo de Inversión, administrado por Fiducia Administradora de Fondos, el cual genera un rendimiento del 5,34%.

Al 31 de diciembre del 2017, la composición de las inversiones fue la siguiente:

Fecha de emisión	Institución	Interés %	Valor
14/4/2014	FIDUCIA ADMINISTRADORA DE FONDOS	5.34%	2,036
			2,036

9. CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR, NETO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Cientes y otras cuentas por cobrar, neto		
Cuentas por cobrar clientes (1)	15,172	6,605
Anticipo a proveedores (2)	70,061	85,694
Total clientes y otras cuentas por cobrar, neto	85,233	92,299

(1) Corresponden a las facturas pendientes de cobro principalmente por el alquiler de bienes inmuebles para vivienda o comerciales de propiedad de la Compañía.

(2) Corresponden a anticipo entregados a proveedores locales y principalmente a la Constructora Cavigon S.A. por la adquisición de un bien inmueble por US\$ 64.966, encontrándose en trámite su regularización y traspaso a Dusaul S.A.

Al 31 de diciembre del 2017, la Administración de la Compañía no cree necesario constituir un deterioro de cuentas incobrables, ya que consideran que no existen indicios de incobrabilidad.

10. IMPUESTOS

10.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Activos por impuestos corrientes (1)		
Crédito tributario impuesto al valor agregado	-	3,001
Crédito tributario impuesto a la renta	8,910	9,658
Total de activos por impuestos corrientes	8,910	12,659
Pasivos por impuestos corrientes (2)		
IVA en ventas	651	2,715
Retención en la fuente de IVA por pagar	-	113
Retención fuente de I.R. por pagar	4	81
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	-	3,235
Total pasivos por impuestos corrientes	655	6,144
Total de activos por impuestos corrientes, neto	8,255	6,515

(1) Corresponden al registro de retenciones en la fuente de impuesto a la renta que no fueron compensadas al cierre del período 2017 y 2016.

(2) Corresponden a los valores pendientes de pago por concepto de IVA y retenciones en la fuente de impuesto a la renta pendientes de pago al cierre del período 2017 y 2016.

10.2 Conciliación contable – tributaria del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	11,264	2,102
Más (menos) partidas de conciliación:		
Más Gastos no deducibles	3,228	4,778
Utilidad Gravable	14,492	6,880
Impuesto a la renta causado 22%	3,188	1,514
Anticipo del impuesto a la renta del año (impuesto mínimo)	3,312	3,236
Impuesto a la renta del período	3,312	3,236
Crédito tributario a favor de la empresa	(12,222)	(10,958)
(Saldo a favor) de la empresa por impuesto a la renta	(8,910)	(7,722)

Provisión para los años 2017 y 2016

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, Accionistas, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en 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, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, Accionistas, participes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos no deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Mediante Decreto Ejecutivo No. 210, que dispone la rebaja del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta (IR) para el periodo fiscal 2017, las personas naturales y compañías se alistan para aplicar a esta medida en marzo y abril próximos, respectivamente y de acuerdo a los siguientes casos:

Artículo 1.- La rebaja del 100% del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US \$ 500.000,00) dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo 2.- La rebaja del 60% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de entre quinientos mil (US \$ 500.000,01) dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US \$ 1'000.000,00) de dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo 3.- La rebaja del 40% en el valor a pagar del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US \$ 1'000.000,01) de dólares de los Estados Unidos de América y un centavo de dólar o más.

Para el año 2017 la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta por US\$ 3.312, sin embargo, el impuesto a la renta causado en dicho año fue por US\$ 3.207. Consecuentemente la Compañía registró en los resultados del ejercicio antes mencionado como gasto de impuesto a la renta US\$ 3.312 equivalente al impuesto a la renta mínimo.

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias; sin embargo, son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2016.

10.3 Provisión de impuesto a la renta

Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Saldo inicial	(6,003)	(8,716)
provisión del periodo	3,312	3,236
Pagos	-	-
Retenciones en la fuente	(6,219)	(2,242)
Saldo final	(8,910)	(7,722)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016	Tasa anual de depreciación %
Propiedades de inversión, neto			
Terrenos	153,611	152,481	-
Edificaciones (1)	722,778	691,287	20,00%
	876,389	843,768	
(Menos) Depreciación acumulada:	(83,318)	(52,765)	
Total propiedades de inversión, neto	793,071	791,003	

Los movimientos de la depreciación acumulada, fueron como sigue:

	2017	2016
Costo:		
Saldos al 1 de enero	843,768	843,768
Adiciones, netas	32,621	-
Saldo final	876,389	843,768
Depreciación acumulada:		
Saldos al 1 de enero	(52,765)	(27,165)
Gasto del año	(30,553)	(25,600)
Saldo final	(83,318)	(52,765)

(1) La Compañía mantiene bienes dados en garantía a favor del Banco Produbanco, por préstamos otorgados. (Ver Nota 12)

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Obligaciones con instituciones financieras		
Produbanco	63,020	76,586
Banco del Pacífico	69,274	-
	132,294	76,586
Menos porción corriente del pasivo a largo plazo		
	85,027	63,020
Total obligaciones con instituciones financieras C/P	47,267	13,566

Corresponden a préstamos otorgados por diversas instituciones financieras, siendo el destino de los fondos fortalecer el capital de trabajo y la adquisición de activos:

A continuación, se detallan los préstamos, la tasa de interés que devengan y sus vencimientos.

Produbanco

Préstamo por US\$ 85.000 a una tasa de interés del 11.23% anual, a 50 meses plazo con vencimiento el 07 de febrero del 2020. El saldo del capital al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$ 63.020.

Banco del Pacífico

Préstamo por US\$ 95.000 a una tasa de interés del 11.23% anual, a 36 meses plazo con vencimiento el 28 de diciembre del 2019. El saldo del capital al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$ 69.274.

13. PROVEEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Proveedores y otras cuentas por pagar		
Proveedores (1)	7,851	6,885
Sobregiro contable	3,074	1,063
Anticipo de clientes	2,002	-
Total proveedores y otras cuentas por pagar	12,927	7,948

(1) Al 31 de diciembre del 2017, corresponden a valores pendientes de pago a proveedores locales, los cuales no generan intereses y serán cancelados dentro del período 2018.

14. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Pasivos corrientes por beneficio a empleados (1)		
Obligaciones con el IESS por pagar	165	530
Nómina por pagar	-	826
Décimo tercer sueldo	-	119
Décimo cuarto sueldo	-	499
Vacaciones	369	86
Participación de trabajadores por pagar	2,003	372
Total pasivos corrientes por beneficio a empleados	2,537	2,432

(1) Al 31 de diciembre del 2017, los pasivos acumulados corresponden a las provisiones de aportes al IESS, remuneraciones adicionales; así como, el 15% de participación de trabajadores por pagar al personal que labora en la Compañía.

15. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Transacción	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Otras cuentas por pagar accionistas:		
Cortés Rada Rodolfo	Préstamo 713	-
Rada Alprecht Elsa María	Préstamo 8,596	2,000
Cortés Mosquera Rodolfo Elías	Préstamo 6,120	2,000
Total otras cuentas por pagar accionistas:	15,429	4,000
Otras cuentas por pagar accionistas L/P:		
Cortés Rada Elsa María	Préstamo 567	567
Cortés Rada María Gabriela	Préstamo 23,192	12,237
Cortés Rada Rodolfo Hugo	Préstamo 48,290	48,290
Rada Alprecht Elsa María	Préstamo 116,009	111,874
Cortés Mosquera Rodolfo Elías	Préstamo 101,789	104,993
Total Otras cuentas por pagar accionistas L/P:	289,847	277,961
Total otras cuentas por pagar accionistas:	305,276	281,961

Corresponden a cuentas por préstamos y pagos realizados por los accionistas a favor de la Compañía y serán liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo.

16. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Cuentas por pagar a largo plazo		
Rada Alprecht Rosa Edith	69,099	69,099
Ingradión Ecuador S.A.	3,503	3,503
Trejo Neira Luis Vicente	-	95,000
Total cuentas por pagar a largo plazo	72,602	167,602

Corresponden a cuentas por pagar a terceros de periodos anteriores los cuales no generan intereses y serán liquidados de acuerdo a la disponibilidad del efectivo de la Compañía.

17. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social de la Compañía está constituido por 50.800 acciones ordinarias suscritas y pagadas con valor nominal de US\$ 1 cada una.

18. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se presentan aportes para futuras capitalizaciones realizadas por los accionistas en períodos anteriores que ascienden a US\$ 81.631 los cuales están pendientes de ser capitalizados.

19. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías de Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al 31 de diciembre del 2017 la reserva legal de la Compañía es de US\$ 2.369.

20. RESERVA FACULTATIVA

La Ley faculta o permite que de las utilidades líquidas del ejercicio la empresa destine un porcentaje % para formar una reserva especial o facultativa. La Junta General decide el porcentaje % y el fin específico de este fondo. Al 31 de diciembre del 2017, la cuenta reservas facultativa refleja un saldo por US\$ 16.388.

21. RESULTADOS ACUMULADOS

Adopción de NIIF por primera vez

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al 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.

Al 31 de diciembre del 2017 la cuenta por adopción de NIIF por primera vez, refleja un saldo por US\$ 204.697.

Utilidades retenidas

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, capitalización de la Compañía, entre otros. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 ascienden a US\$ 12.133 y US\$ 4.094 respectivamente.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	31 de diciembre 2017	31 de diciembre 2016
Ingresos de actividades ordinarias		
Ingresos por arriendos	106,421	78,007
Total ingresos de actividades ordinarias	106,421	78,007

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 la Compañía generó ingresos principalmente por el alquiler comercial y de vivienda de los bienes inmuebles.

23. GASTOS OPERACIONALES Y FINANCIEROS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	31 de diciembre del 2017	31 de diciembre del 2016
Gastos operacionales y financieros		
Gastos administrativos	76,988	72,614
Total gastos operacionales	76,988	72,614
Gastos financieros		
Servicios bancarios	17,333	7,364
Total gastos financieros	17,333	7,364
Total gastos operacionales y financieros	94,321	79,978

Corresponden a los gastos de administración y financieros incurridos para el normal funcionamiento de la Compañía durante el período 2017 y 2016, respectivamente.

24. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2017, la Administración de la Compañía, no se mantienen vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deban ser consideradas como un activo o pasivos contingentes; o, requieran su revelación.

25. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US\$15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes

relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): "Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo periodo fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Artículo 3 (Operaciones no contempladas). - "Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al periodo fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;

ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;

iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;

iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;

v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,

vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales." (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen



operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no estaría obligada a la presentación del Anexo de Operaciones con Parte Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia.

26. SANCIONES

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

No se han aplicado sanciones a la Compañía o sus Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas

No se han aplicado sanciones a la Compañía o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la administración en abril del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.

28. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (13 de abril del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.