

COMPAÑÍA GRS INMOBILIARIA S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2018

Alcance al Informe de los Auditores Independientes

GRS INMOBILIRIA S.A.

Informe de Procedimientos Previamente Convenidos para la Revisión por Parte de Auditor Externo de las Medidas de Prevención de Lavado de Activos, financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos provenientes de actividades ilícitas.

31 de diciembre de 2018

CONTENIDO

Informe de los Auditores Independientes

Abreviaturas usadas:

US\$	- dólar estadounidense
CNV	- Consejo Nacional de Valores
Compañía	- GRS Inmobiliaria S.A.

A los señores Accionistas de
GRS INMOBILIARIA S.A.

1. En nuestro carácter de auditores independientes de **GRS INMOBILIARIA S.A.** de acuerdo a lo establecido en el contrato de prestación de servicios de auditoría externa, hemos efectuado los procedimientos detallados en el anexo al contrato de prestación de servicios de auditoría externa, los cuales fueron establecidos por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008 y acordados con **GRS INMOBILIARIA S.A.**

Tales procedimientos son realizados con el propósito de asistir a **GRS INMOBILIARIA S.A.** en la revisión del cumplimiento de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el Registro Oficial No. 693.

Este trabajo de aplicación de procedimientos previamente convenidos se efectuó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría - Servicios Relacionados No. 4400 "Trabajos para Realizar Procedimientos Convenidos Respecto a Información Financiera".

La suficiencia de estos procedimientos acordados es exclusivamente responsabilidad de **GRS INMOBILIARIA S.A.**, consecuentemente no hacemos ninguna representación sobre la suficiencia de los procedimientos que se detallan a continuación ni para el propósito para el que se nos ha solicitado este informe ni para ningún otro propósito.

2. Este trabajo especial no constituye una auditoria de los estados financieros de **GRS Inmobiliaria S.A.**, ni de ninguno de los componentes, cuentas o partidas de dichos estados financieros, de acuerdo con las Normas Internaciones de Auditoria aplicables a exámenes de estados financieros. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar y no expresamos, en este informe, una opinión sobre los referidos estados financieros o sus componentes, sus cuentas o sobre el sistema de control interno de **GRS Inmobiliaria S.A.** Cabe recalcar que, si hubiéramos llevado a cabo procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención, los cuales habrían sido informados a ustedes. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 3 siguiente.
3. Los procedimientos previamente convenidos, los hallazgos o resultados de su aplicación y las imitaciones en la ejecución de estos son como sigue:

- 3.1 Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero (UAF).

La Compañía designó como oficial de cumplimiento a la Sr. Victor Aguilar.

- 3.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

Verificamos que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo se encuentran definidas en los Manuales de Prevención, lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos cuya última actualización es el 7 de octubre de 2013; y, mediante Resolución No. SCV.INMV.DNAR.14.0029609 de la SuperIntendencia de Compañías Valores y Seguros dispuso que en el Catastro Publico del Mercado de Valores se anote al margen de la razón de inscripción de los reglamentos de operación de **GRS Inmobiliaria S.A.** la actualización del "Manual para la prevención de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos"

- 3.3 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio

Confirmamos que el oficial de cumplimiento preparó el informe anual de actividades sobre la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

- 3.4 Revisar que la compañía cuente con una unidad de control de lavado de activos y que sus procedimientos de control abarquen todas las áreas sensibles a lavado de activos. En caso de que la compañía cuente con sucursales en el exterior, indagar sobre la unificación de las prácticas de prevención de lavado de activos para todo el grupo financiero.

La compañía cuenta con un oficial de cumplimiento, quien reporta sus actividades a la Junta de accionistas

La junta de accionistas se reúne por lo menos una vez al año para tratar temas relacionados al cumplimiento de la planificación y control para minimizar el riesgo de lavado de activos.

- 3.5 Solicitar copias de informes internos emitidos por el oficial de cumplimiento, relacionados con los resultados de la revisión del cumplimiento de los controles para evitar el lavado de activos y del acta de las sesiones en las que la administración emitió su opinión.

No se han emitidos informes con anterioridad al año auditado, es decir 2018.

- 3.6 Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

- a. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
- b. Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
- c. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.
- d. Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

Para cada uno de los meses seleccionados tomamos aleatoriamente el 5% de los partícipes y revisamos el cumplimiento de las políticas de debida diligencia, conforme lo requerido en la normativa correspondiente. Adicionalmente, verificamos que sobre dicha muestra de partícipes, se aplicó las políticas de debida diligencia establecidas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos; sin embargo, a la fecha de este informe la Compañía se encuentra en proceso de actualización del Manual.

- 3.7 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Determinamos que la Compañía cuenta con un Archivo General en una zona con restricción al personal no autorizado, en donde se custodia la siguiente información:

Contratos de incorporación Solicitudes de servicios Solicitudes de retiros
Comprobantes de recepción de valores (CRV)
Formularios de transacciones de origen lícito de fondos, entre otros

La custodia de los expedientes físicos de partícipes está a cargo del área de Operaciones por el período de un año y posterior, la documentación es remitida a un custodio externo.

3.8 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

La Compañía dispone de una matriz de riesgo. La entidad efectúa procedimientos para mitigar el lavado de activos en sus operaciones, que incluyen principalmente la verificación del origen de los fondos a invertir, actualizaciones de datos, visitas domiciliarias, revisión del partícipe en las listas del Consejo Nacional de Sustancias Estupefacentes y Psicotrópicas (CONSEP), entre otros procedimientos.

Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por GRS INMOBILIARIA S.A. a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador para cumplir con lo referido en el contrato de servicios profesionales y considerando lo aplicable en el Capítulo VII "Normas para prevenir el lavado de activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos en las Bolsas de Valores, Casas de Valores y Administradora de Fondos Fideicomisos" del Título VII "Disposiciones Generales" de la Codificación de las Resoluciones Expedida por el Consejo Nacional de Valores, por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

Auditing&taxes
Guayaquil, Abril 15, 2019
SC-RNAE-2 No. 769



CPA. Omar Calderón A.
Socio
Registro #29124

GRS INMOBILIARIA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los auditores independientes	2 – 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 23

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
US\$	U.S. dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
GRS INMOBILIARIA S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de GRS INMOBILIARIA S.A. que incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de GRS INMOBILIARIA S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB

Fundamentos para opinión

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

Asuntos clave de Auditoría

El asunto clave de auditoría es aquellas, según nuestro juicio profesional, han sido de importancia significativa en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Este asunto ha sido tratado en la consecución de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión y no expresamos una opinión por separado sobre este asunto.

Existencia y valuación de activos financieros

La Compañía es la propietaria de títulos valores en otras compañías del Ecuador, tales inversiones se contabilizan como acciones mantenidas al vencimiento y acciones disponibles para la venta.

Las cuales se valorizan al valor patrimonial proporcional y al precio de mercado al cierre del año 2018.

Nuestros procedimientos de auditoría para cubrir el asunto antes descrito incluyeron lo siguiente:

- Evaluamos la razonabilidad de las revalorizaciones según el método para cada tipo de acción.
- Todas las inversiones estén incluidas en los saldos de las cuentas contables correspondientes.
- Los valores con los cuales se presentan las inversiones en los Estados Financieros son **correctos y estén debidamente revelados.**
- El ingreso proveniente de las inversiones con las ganancias y pérdidas en las ventas y los ajustes en los márgenes de evaluación incluidos, se reflejan adecuadamente en los Estados Financieros.
- Las inversiones están clasificadas correctamente según sus componentes de corto y largo plazo.

Responsabilidad de la Administración y de los Accionistas de la Compañía por los estados financieros

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

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Accionistas de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

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

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, en base a las evidencias de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones son en base a las evidencias de auditoría obtenidas hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos

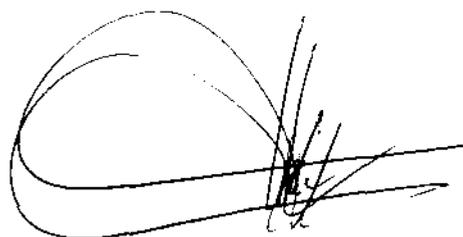
significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

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

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

Auditing & taxes

Guayaquil, Abril 8, 2019
SC-RNAE-2 No. 769



CPA. Omar Calderón A.

Socio

Registro #29124

GRS INMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(expresado en dólares)**

ACTIVO	Notas	2018	2017
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y sus Equivalentes	3	43,561	35,728
Activos Financieros	4	282,630	378,231
Cuentas por Cobrar	5	1,352,696	1,336,056
Pagos Anticipados		99	0
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		\$ 1,678,985	1,750,015
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipos	6	726,799	748,654
Otros Activos Financieros a Largo Plazo		1,138,603	986,930
TOTAL ACTIVO		\$ 3,544,388	3,485,599
PASIVO Y PATRIMONIO			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas por Pagar	7	850,347	798,963
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		\$ 850,347	798,963
PASIVO A LARGO PLAZO	7	2,365,400	2,365,400
TOTAL PASIVO		\$ 3,215,747	3,164,363
PATRIMONIO			
Capital Social	8	1,600	1,600
Aportes Futuras Capitalizaciones	8	8,227	8,227
Resultados Acumulados	8	311,409	234,986
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		7,405	76,423
TOTAL PATRIMONIO		\$ 328,641	321,236
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		\$ 3,544,388	3,485,599

Ver notas a los estados financieros

Representante Legal
Gianfranco Zunino

Contadora
CPA Karol Ronquillo G.

GRS INMOBILIARIA S.A.**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(expresado en dólares)**

	<u>Notas</u>	2018	2017
INGRESOS			
Servicios Inmobiliarios	9	132,976	111,307
TOTAL INGRESOS		\$ 132,976	111,307
Otros Ingresos de Actividades Ordinarias	10	101,922	141,858
TOTAL INGRESOS		\$ 234,898	253,165
EGRESOS			
Gastos Administrativos	11	226,183	155,711
Gastos Financieros	12	3	979
TOTAL EGRESOS		\$ 226,186	156,689
UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		\$ 8,712	96,476
Participación a Trabajadores		1,307	14,471
Impuesto a la Renta	13	-	5,582
UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO		7,405	76,423

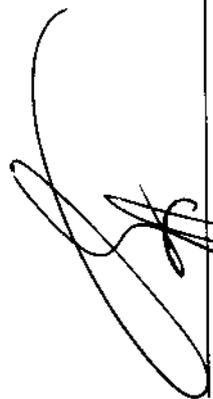
Ver notas a los estados financieros


Representante Legal
Gianfranco Zunino
Contadora
CPA Karol Ronquillo G.

GRS INMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(expresado en dólares)**

	Capital Suscrito y Pagado	Aporte Futuro Capitalizar	Resultados Adopción NIIF	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL 31/12/2017	1,600	8,227	-	234,986	76,423	321,236
Transferencia	-	-	-	76,423	-76,423	-
Ganancias Inversiones	-	-	-	-	-	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	8,712	8,712
Participación trabajadores	-	-	-	-	-1,307	-1,306.76
Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-
SALDO AL 31/12/2018 \$	1,600	8,227	-	311,409	7,405	328,641



Representante Legal
Gianfranco Zunino



Contadora
CPA Karol Ronquillo G.

GRS INMOBILIARIA S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(expresado en dólares)**

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO
PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

Utilidad Neta	\$	7,405	
Ajustes para conciliar la Utilidad con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación:			
Depreciaciones, Provisiones, Amortizaciones		<u>-10,877</u>	
Efectivo usado en actividades operativas antes de cambios en el capital de trabajo			-3,472
CAPITAL DE TRABAJO			33,339
Aumento en Cuentas para Cobrar		-16,639	
Aumento en Gastos Anticipados		-99	
Aumento en Cuentas por Pagar		<u>50,077</u>	
Efectivo neto proveniente de las actividades de operación			29,868
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Aumento Obligaciones			
Efectivo neto provenientes de las actividades de financiamiento			-
ACTIVIDADES DE INVERSION			
Adquisición de Títulos Vabres		22,598.70	
Venta acciones			
Adquisición estacionamiento			
Adquisición de Acciones			
Aumento Propiedad, Planta y Equipo		<u>-44,634</u>	
Efectivo neto usado en las actividades de inversión			(22,035)
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Aumento Neto de Efectivo y sus Equivalentes durante el periodo			7,832
Efectivo y sus equivalentes al inicio del periodo			<u>35,728</u>
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	\$		<u>43,561</u>


Representante Legal
Gianfranco Zunino


Contadora
CPA Karol Ronquillo G.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

1. INFORMACIÓN GENERAL

GRS INMOBILIARIA S.A. fue constituida en la ciudad de Guayaquil-Ecuador el 26 de octubre del 2006, teniendo por objeto principal la de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía también mantiene Inversiones financieras de corto y largo plazo, entidades asociadas y que cotizan en la bolsa de valores de Guayaquil.

Su sede principal es la ciudad de Guayaquil y no posee sucursales ni oficinas en el resto del Ecuador.

La actividad de la Compañía está regida por la Ley de Compañías y controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

2.2 Moneda funcional - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U. S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertos activos financieros que son medidos a su valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los

insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en U.S. dólares completos, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

2.4 Activos financieros - Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros dentro de las siguientes categorías: al valor razonable con cambios en resultados, cuentas por cobrar y otros activos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.4.1 Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados - Son clasificados al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Un activo financiero es mantenido para negociar si han sido adquiridos principalmente para propósitos de su venta a corto plazo y los cambios en su valor razonable se registran en resultados del año.

Los activos financieros distintos a los activos financieros mantenidos para negociar pueden ser designados al valor razonable con cambios en los resultados al momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento que pudiera surgir; o el activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros o ambos, el cual es manejado y su rendimiento es evaluado sobre la base del valor razonable.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o

dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de 'otras ganancias y pérdidas'.

2.4.2 Cuentas por cobrar - Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no son cotizados en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor. Los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva, excepto por las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resulte inmaterial. El período de crédito promedio sobre las ventas es de 30 días.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.4.3 Otros activos financieros - Son inversiones en instrumentos de patrimonio considerados "estratégicos", los cuales no otorgan a la Compañía control, ni influencia significativa, debido a que su participación corresponde a acciones preferentes y por lo tanto no otorgan derecho a voto en la Junta de Accionistas. Estos activos financieros son medidos al costo, y en caso de requerirlo, la Compañía constituye provisión sobre valores que considere no recuperables.

2.5 Propiedades y equipos

2.5.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, y su puesta en condiciones de funcionamiento.

2.5.2 Medición posterior al reconocimiento - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo la Compañía registra pérdidas por deterioro de valor de activos.

2.5.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

<u>Clases</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	50
Muebles y enseres	10
Máquinas y equipos	10

Instalaciones	10
Equipo de computación y comunicación	3

2.5.4 Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.5.5 Deterioro del valor de propiedades y equipos - Al final de cada período, la Administración de la Compañía evalúa los valores en libros de sus propiedades y equipos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su importe en libros, el importe en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen inmediatamente en el resultado del período.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, no se determinó deterioro de propiedades y equipos.

2.6 Cuentas por pagar - Las cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. La determinación de la tasa de interés efectiva se realizará para aquellas cuentas por pagar con vencimiento mayor a 365 días, siempre que su efecto sea material. El período de crédito promedio con proveedores es de 30 días.

2.7 Impuesto corriente - Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas para cada período.

2.8 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento o bonificación que la Compañía pueda otorgar.

Arrendamiento - Se reconocen empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.9 Gastos - Se registran al costo y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

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

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

2.11 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente. Al respecto, la aplicación de las enmiendas no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización

2.12 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de estas nuevas normas y enmiendas en el futuro podrían tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CAJA	200	273
BANCOS	43,361	35,456
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	43,561	35,728

3.1 Caja Chica

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CAJA		
Caja General	200	200
Caja Chica Administración	0	73
TOTAL CAJA	200	273

3.2 Bancos

El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
BANCOS		
Banco de Guayaquil N° 165551-5	23,632	17,706
Banco del Pacifico N° 0733215-7	19,729	17,750
TOTAL EFECTIVO EN BANCOS	43,361	35,456

4. Activos Financieros

Corresponde a inversiones con cambios en resultados y mantenidos hasta el vencimiento, tanto en corto plazo como el largo plazo los cuales son valorados y ajustados a valor de mercado al cierre de cada ejercicio fiscal

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
ACTIVOS FINANCIEROS		
A costo amortizado	71,230	102,481
A valor razonable	211,400	275,750
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS CORRIENTES	282,630	378,231
INVERSIONES NO CORRIENTES		
Otros Derechos Representativos de Capital en Sociedades que no son Subsidiarias, ni Asociadas, ni Negocios Conjuntos	584,646	432,973
TOTAL INVERSIONES NO CORRIENTES	584,646	432,973
OTROS ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES		
A valor razonable	553,957	553,957
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO	553,957	553,957
TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	1,421,233	1,365,160

5. Cuentas por Cobrar

El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR COBRAR		
CLIENTES LOCALES		
Por Alquiler	21,459	17,165
TOTAL CLIENTES LOCALES	21,459	17,165
DEUDORES VARIOS		
PMZP Holding S. A.	904,500	904,500
Rigel Capital Group	100,000	100,000
Varios	20,000	-
TOTAL DEUDORES VARIOS	1,024,500	1,004,500
ANTICIPOS		
IESS		
Anticipo a Terrenos aires del b	275,256	275,256
Arras	-	20,000
TOTAL ANTICIPOS	275,256	295,256
CRÉDITO TRIBUTARIO		
Por Retenciones en la Fuente	16,767	16,767
Por Retenciones de IVA	309	75
IVA pagado en compras	2,532	2,293
Credito en compras	478	-
Credito por Retenciones Iva	4,064	-
Retenciones fuente	7,331	-
TOTAL CRÉDITO TRIBUTARIO	31,481	19,135
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	1,352,696	1,336,056

6. Propiedad, Planta y Equipo

Corresponde a los bienes propiedad de la compañía, los cuales se encuentran libres de gravamen hasta el cierre del ejercicio fiscal

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS		
Terrenos	7,011	7,011
Edificios	1,083,952	1,083,952
Muebles de Oficina	20,290	20,290
Equipos Electrónicos	1,249	1,249
Vehículos	222,847	178,213
	1,335,350	1,290,716
(-) Depreciación Acumulada	(608,550)	(542,062)
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPOS	726,799	748,654

7. Cuentas por Pagar

El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR PAGAR		
PROVEEDORES		
Proveedores Locales	8,945	-
Acreeedores Varios	29,294	29,294
TOTAL DE PROVEEDORES	38,239	29,294
ACCIONISTAS		
Gianfranco Zunino P.	675,534	696,737
Varios	80,000	31,632
TOTAL DE ACCIONISTAS	755,534	728,369
IMPUESTOS POR PAGAR		
IVA Cobrado	1,014	1,158
303 10% Honorarios Profesionale	1,800	-
304 8% Predomina Intelecto	3	-
340 1% Bienes	5	-
341 2% Servicios	35	11
342 8% Servicios	-	1,440
723 70% Ret. IVA	34	-
725 100% Ret. IVA	2,165	2,160
TOTAL DE IMPUESTOS POR PAGAR	5,056	4,770
BENEFICIOS SOCIALES		
Decimo tercer sueldo	99	64
Decimo Cuarto sueldo	965	625
Fondo de Reserva	2,206	1,411
Participacion de Utilidades	15,778	14,471
TOTAL BENEFICIOS SOCIALES	19,048	16,571
GASTOS ACUMULADOS		
Rol de Pagos	12,252	-
Aportes al IESS	258	-
TOTAL GASTOS ACUMULADOS	12,510	-

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
DEPÓSITOS EN GARANTÍA RECIBIDOS		
Edif. La Previsora Of. 2105	6,384	6,384
Edconsult S.A.	2,405	2,405
Importadora Rerlo	1,280	1,280
Optima Global Logistics S.A.	1,301	1,301
Air Trans Courier	2,581	2,581
Martec Cia Ltda	1,093	1,093
Erika Castillo	2,767	2,767
Randlert	949	949
Depositos en garantia de oficinas	1,200	1,200
TOTAL DEPÓSITOS EN GARANTÍA RECIBIDOS	19,960	19,960
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR	850,347	798,963
CUENTAS POR PAGAR L/P		
A COMPAÑÍAS FINANCIERAS		
Mignavillers	2,365,400	2,365,400
TOTAL A COMPAÑÍAS FINANCIERAS	2,365,400	2,365,400
TOTAL DE CUENTAS POR PAGAR L/P	2,365,400	2,365,400

7.1 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización administrada por el Presidente, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta la definición de los riesgos más importantes que están expuestos los activos y pasivos financieros y la descripción de las medidas mitigantes adoptadas por la Administración de la Compañía.

Riesgo de liquidez - La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de flujo a corto, mediano y largo plazo.

Para efectos de apalancamiento del riesgo de liquidez, la Compañía cuenta con un presupuesto de flujo de caja, el cual se revisa mensualmente, y empareja las inversiones en activos financieros de tal forma que el flujo proveniente de éstas cumpla con los requerimientos de pago. El portafolio de inversiones de la Compañía está conformado por instrumentos con características de liquidación inmediata, en el evento de así necesitarse.

Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de su patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual. Es importante destacar que la Compañía no tiene pasivos financieros significativos y tampoco prevé incurrir en ellos.

8. PATRIMONIO

Capital Social: Corresponde 1.600 acciones a valor de \$1

Utilidades retenidas: El valor de las utilidades del 2017 se mantiene en resultados acumulados al cierre del ejercicio fiscal 2018

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
PATRIMONIO		
CAPITAL SOCIAL		
Gianfranco Zunino	268	268
Romina Zunino	666	666
Stefania Zunino	666	666
	<u>1,600</u>	<u>1,600</u>
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES		
Aporte Futuras Capitalizaciones	8,227	8,227
	<u>8,227</u>	<u>8,227</u>
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES	8,227	8,227
RESULTADOS A CUMULADOS		
Ganancias Acumuladas VR Instrumentos Patrimonio	222,548	146,125
Ajustes Niff por primera vez	68,716	68,716
Reserva de Capital	20,146	20,146
Utilidades Año	7,405	76,423
TOTAL RESULTADOS A CUMULADOS	<u>318,814</u>	<u>311,409</u>

9. VENTAS

Corresponde a alquiler de las oficinas en el Edificio Trade Building y las ubicadas en el Edificio Banco La Previsora

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
INGRESOS GRAVADOS		
SERVICIOS INMOBILIARIOS		
Arriendo	<u>132,976</u>	<u>111,307</u>
TOTAL INGRESOS	<u>132,976</u>	<u>111,307</u>

10. OTROS INGRESOS

Corresponde a intereses ganados de las inversiones mantenidas hasta el vencimiento con corte diciembre 2018

Además de la valoración de acciones al valor de mercado

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
OTROS INGRESOS		
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		
Intereses Ganados	23,251	11,723
OTROS INGRESOS		
Ut. Revalorizacion acciones	78,670	130,121
Otros Ingresos	<u>1</u>	<u>14</u>
TOTAL OTROS INGRESOS	<u>101,922</u>	<u>141,858</u>

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS

El detalle es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
SUELDOS Y/O SALARIOS		
Sueldos	13,535	9,174
	13,535	9,174
BENEFICIOS SOCIALES		
Decimo Tercer Sueldo	1,127	765
Decimo Cuarto Sueldo	1,094	750
Fondo de Reserva	792	765
Aporte Patronal al IESS	1,644	1,115
	4,657	3,394
SERVICIOS CONTRATADOS		
Servicios Prestados	-	519
Honorarios Profesionales	44,178	24,433
Alquiler de programas	285	-
Medicina Prepagada	3,327	2,895
	47,790	27,847
SERVICIOS BASICOS		
Energia Eletrica	7,726	5,488
Agua potable	1,664	1,323
Telefono, receptor	370	296
Telefonia celular	-	161
	9,760	7,268
SUMINISTROS DE OFICINA		
Utiles de oficina	32	380
Papeleria de oficina	68	80
	100	460

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		
De Instalaciones	6,655	588
De Equipos de Oficina	1,157	404
De muebles de Oficina	673	-
De Vehículos de oficina	26,150	2,173
	34,634	3,165
CUOTAS Y SUSCRIPCIONES		
Cuotas a las cámaras	-	60
Internet	1,395	1,278
	1,395	1,338
IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES		
Impuestos Municipales	4,862	4,671
Superintendencia de Compañías	2,858	2,778
Matricula de Vehículo	529	-
Cuerpo de Bomberos	50	50
	8,300	7,499
GASTOS DE OFICINA		
Útiles de aseo y limpieza	178	-
	178	-
AMORTIZACIONES		
Seguros	3,821	-
	3,821	-
GASTOS LEGALES		
Certificación de documentos	39	603
Elaboración de Actas y otros	77	-
Registro de la Propiedad	15	-
	131	603
GASTOS DE EDIFICIO		
Expensas	7,181	12,527
Otros	6,615	1,678
	13,796	14,206
DEPRECIACIONES		
Dep.de Muebles de Oficina	2,029	2,029
Dep.de Instalaciones	53,146	53,146
Dep.de Vehículos	11,188	9,016
Dep. de Equipos Varios	125	125
	66,488	64,316
VARIOS DE ADMINISTRACION		
Taxi, movilizaciones	-	200
Gastos Bancarios	151	117
Retenciones Asumidas por GRS	821	366
Miscelaneos	17,916	7,990
ASISTENCIA DE RENOVACION VEHI	582	582
	19,471	9,255
GASTOS DE VIAJE		
Viajes al exterior	1,568	6,984
	1,568	6,984
GASTOS DE GESTION		
Atencion a Funcionarios	559	203
	559	203
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	226,183	155,711

12. GASTOS FINANCIEROS

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
GASTOS FINANCIEROS		
IMPUESTOS		
IVA Enviado al Gasto	3	338
	<u>3</u>	<u>338</u>
COMISIONES		
Casa de Valores, Bolsa de Valor	-	641
	<u>-</u>	<u>641</u>
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	<u>3</u>	<u>979</u>

13. IMPUESTOS

Impuesto a la renta reconocido en resultados integrales

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta, es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18
UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE	8,712
Menos:	
(-) 15% Participación a trabajadores	1,307
(-) 100% Otras Rentas Exentas (Art. 9 LRTI)	78,670
Más:	
(+) Gastos no deducibles locales	922
15% Participación de trabajadores atribuibles a ingresos exentos	11,801
UTILIDAD (PÉRDIDA) GRAVABLE	(58,543)
SALDO UTILIDAD GRAVABLE	(58,543)
IMPUESTO A LA RENTA MÍNIMO	-

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 8 del 2019 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.