

LUGOVESA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares de los E.U.A.)

A.- INFORMACIÓN GENERAL

LUGOVESA S.A., fue constituida en Guayaquil - Ecuador, el 30 de julio del 2008 e inscrita en el Registro Mercantil en la misma fecha, cuya aprobación por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros fue mediante, Resolución No. 08.G.IJ.0004758 del 17 de julio del 2008. Su actividad principal es la prestación de servicios de asesoría en los campos jurídicos, económicos y financieros, la Compañía tiene asignado el registro único de contribuyente No. 0992590475001 y el expediente No.131.819.

El representante legal es el señor Jaime Esteban Del Hierro Talbot - Gerente General. La Compañía es de propiedad en un 50% del señor Jaime Esteban Del Hierro Talbot y el 50% de propiedad del señor Fabián Ernesto Del Hierro Talbot ambas personas naturales y de nacionalidad ecuatoriana.

El domicilio se encuentra ubicado en A. Juan Tanca Marengo No. 19 y Av. Francisco de Orellana, Edificio Dicentro, Piso 19 de la ciudad de Guayaquil.

Al 31 de diciembre del 2017, el número de trabajadores en relación de dependencia de la compañía era de 3 (2016: 3).

Operaciones. - La compañía inicio sus operaciones el 30 de julio del 2008, desde esa fecha sus actividades no han cesado y para el periodo comprendido entre enero y diciembre del 2017 y 2016 ha llegado a un total de ingresos por USD. \$ 865,785 y USD. \$ 210,485 respectivamente en la prestación de servicios dedicados a las comisiones y asesorías.

B.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADIOS FINANCIEROS Y DECLARACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF

Declaración de cumplimiento de las NIIF: Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con la Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por las siglas en Ingles), vigentes en el periodo contable 2017. Los estados financieros proveen información comparativa con respecto al periodo anterior Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicio, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los

pasivos se registran al importe de los productos o servicios recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y las cantidades de efectivo equivalentes al efectivo que se espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: La compañía opera en el Ecuador, un país que en marzo de 2000 adoptó el dólar de los EUA como unidad monetaria. El Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) ha calculado las variaciones de los índices de precio del consumidor (IPC) y determinado los siguientes índices de inflación anual acumulados de enero a diciembre en los últimos cinco años:

<u>31 de DICIEMBRE</u>	<u>%</u>
2017	-0,20
2016	1,12
2015	3,38
2014	3,67
2013	2,70

C.- PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, se menciona a continuación:

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar. Se registran inicialmente a su valor razonable. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivos del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Activos por impuestos corrientes. - Se registran los créditos tributarios por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

Otras cuentas por cobrar. - Se registran otros conceptos de activos corrientes que no hayan sido especificados en las categorías anteriores.

Propiedad, planta y equipo. - Están registrados al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

Los años de depreciación de los activos fijos son los siguientes:

Activo	Año
Muebles y Enseres	10
Vehículos	5
Equipo de Computación	3
Edificio	20

La Administración de LUGOVESA S.A., debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos fijos están contabilizados por un importe que no sea superior a su importe recuperable. Los activos fijos estarán contabilizados por encima de su importe recuperable cuando su importe en libros excede del importe que se pueda recuperar a través de su utilización o de su venta por lo que el mismo se presentaría como deteriorado y se deberá reconocer una pérdida por deterioro del valor de ese activo.

Inversiones a largo plazo. - Están registrados inicialmente al costo de adquisición y subsiguientemente se ajustan para reflejar la participación del inversionista mediante el método del patrimonio.

Los valores recibidos por rendimientos de las inversiones son reconocidos como ingresos al momento de la recepción de pago.

Otras obligaciones corrientes. - Están constituidos principalmente por impuestos del año que son reconocidos mediante el método del devengado, originado por obligaciones establecidas por el Servicios de Rentas Internas.

Pasivos a largo plazo. - Están constituido principalmente por obligaciones contraídas reconocidas mediante el método de devengado, originado por la adquisición de bienes inmuebles.

Reconocimiento de gastos. - La compañía reconoce los gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuando los pagos.

Impuesto a la renta. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 29% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o régimen es de menor imposición con 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; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicara sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicaran la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas a la Servicio de Renta Interna.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido

en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado con base al método del impuesto a pagar.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales; sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

D. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS – NUEVAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y ENMIENDAS VIGENTES

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero del 2017 entraron en vigencia las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

Modificaciones a la NIC 7 - Estado de Flujos de Efectivo: Responden a la necesidad de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros en relación con los pasivos que surgen de actividades de financiación, y requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo.

* Modificaciones a la NIC 12 - Impuesto a las Ganancias: Aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.

* Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones y otras Entidades: Las modificaciones aclaran los requerimientos de relevar información sobre inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas o asociados que están clasificados o mantenidos para la venta. La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía y sus revelaciones. Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aún no vigentes:

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Entidad:

* NIIF 9 “Instrumentos Financieros”: El Consejo realizó modificaciones a los requerimientos de clasificación y medición para activos financieros, abordando un rango limitado de cuestiones de aplicación e introduciendo una categoría de medición de “valor razonable con cambios en otro resultado integral” para instrumentos de deuda simples concretos.

* El Consejo también añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Este modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada es contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida (de conformidad con la NIC 39); la diferencia consiste en que ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

* NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”: Esta norma deroga la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones respectivas.

El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:

- * Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- * Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- * Determinar el precio de la transacción.
- * Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- * Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

La norma también incluye un conjunto cohesionado de requerimientos de información a revelar que daría lugar a que una entidad proporcionara a los usuarios de los estados financieros información integral sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y de los flujos de efectivo que surgen de los contratos de la entidad con los clientes.

* NIIF 1 “Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera”: Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las NIIF.

* NIIF 2 “Pagos Basados en Acciones”: Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de

un pago basado en acciones que se liquide en efectivo, las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener, y una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio.

* NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.

* NIIF 16 “Arrendamientos”: La nueva norma deroga la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, y establece los principios básicos para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.

* NIC 40 “Propiedades de Inversión”: La aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde o hacia, sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.

* NIIF 4 “Contratos de seguros”: La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal.

* Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales:

* Una exención temporaria— las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporaria opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021.

* Un enfoque de la superposición—todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del periodo para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.

La aplicación anticipada es posible, a menos que se señale lo contrario. A la fecha, la Administración de la Compañía se encuentra analizando el impacto que las normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, prevé que la adopción de estas normas y enmiendas no resultará en cambios significativos.

E. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS – NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA Y ENMIENDAS EMITIDAS AUN NO VIGENTES

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Entidad:

Normas	Fecha de entrada en vigencia
NIIF 12 “Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades”: Aclaración del alcance de los requerimientos de divulgación.	1 de enero de 2017
NIC 7 “Estado de Flujos de Efectivo”: Nuevas enmiendas con el propósito de mejorar la información proporcional a los usuarios de los estados financieros.	1 de enero de 2017
NIC 12 “Impuesto a las Ganancias”: Cambios en el reconocimiento de pérdidas no utilizadas derivadas de instrumentos de deuda medidas a su valor razonable y al costo.	1 de enero de 2017
NIIF 9 “Instrumentos Financieros”: Nueva versión que reemplaza la versión previa de NIIF 9 y va a reemplazar la NIC 39 “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición”.	1 de enero de 2018
NIIF 15 “Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes”: Nueva normativa sobre reconocimiento de ingresos e información a revelar sobre ingresos de contratos con clientes.	1 de enero de 2018
NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Medición de asociadas al valor razonables con cambios en resultados sobre una base e inversión por inversión.	1 de enero de 2018
NIC 40 “Propiedades de inversión”: Aclaraciones sobre la transferencia de propiedades de inversión.	1 de enero de 2018
NIIF 16 “Arrendamientos”: Implementación de una nueva normativa.	1 de enero de 2019

A la fecha, la Administración de la Compañía se encuentra analizando el impacto que las normas y enmiendas tendrán en sus operaciones; sin embargo, prevé que la adopción de estas normas y enmiendas no resultara en cambios significativos.

F. ADMINISTRACION DE RIESGOS

Los NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado y Liquidez. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

Mercado. - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de las propiedades de inversión fluctuó a cambio en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios de los bienes inmuebles. La Gerencia de la compañía considera que las

propiedades de inversión en su precio de venta a valor razonable se puedan afectar por la crisis económica que está viviendo el país por bajo del precio del petróleo.

Liquidez. - Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez a través de la limitación de sus gastos operativos y la obtención de flujos de efectivo a través de la venta de sus inversiones a valor razonable.

G.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las transacciones con partes relacionadas son las siguientes:

Estado de Situación Financiera	SALDO AL	SALDO AL
<u>Activos Corrientes</u>	31/12/2017	31/12/2016
Jaime Del Hierro Cordero	139.077	49.995
Lotepec S. A.	41.270	
Jaime Esteban Del Hierro Talbot	6426	6426
Fabian Del Hierro Talbot	1.000	1000
Total cuentas por cobrar corto plazo	<u>187.772</u>	<u>57.421</u>
	SALDO AL	SALDO AL
<u>Activos no Corrientes</u>	31/12/2017	31/12/2016
Bendito Taco S.A.	94.237	89.236
Total cuenta por cobrar largo plazo	<u>94.237</u>	<u>89.236</u>
	SALDO AL	SALDO AL
<u>Pasivos Corrientes</u>	31/12/2017	31/12/2016
Lotepec S.A.	73.339	265.782
Total cuentas y documentos por pagar largo plazo	<u>73.339</u>	<u>265.782</u>
	SALDO AL	SALDO AL
Estado de Resultado Integral	31/12/2017	31/12/2016
<u>Ingresos por Ventas</u>		
Lotepec	373.129	136.666
Total ingresos con relacionadas	<u>373.129</u>	<u>136.666</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas, no generan ni devengan intereses, así como tampoco presentan fechas establecidas de vencimiento.

Bendito Taco. - Al 31 de diciembre del 2017 el valor por cobrar asciende a USD \$ 94,327, durante el año 2017 la compañía entrego en calidad de préstamo el valor de USD \$ 5,001, el nuevo valor del préstamo se encuentra respaldado mediante un pagare y cuyo vencimiento fue el 30 de diciembre del 2017 el cual no devengó intereses. Durante el 31 de diciembre del 2016, la compañía mantenía registrado USD \$ 89,236, como cuenta por cobrar por prestamos realizados durante los años 2014 y 2015, la compañía como respaldo de estos préstamos mantiene un pagare cuyo vencimiento fue el 30 de diciembre del 2017 el cual no devengó intereses.

Lotepec S.A.- Al 31 de diciembre del 2017, mantiene un saldo por pagar de USD \$ 73,339, su decremento se debe a cancelaciones mediante cruce de cuentas por servicios de asesoría financiera por USD \$ 192.443, que se han venido realizando para cancelar la deuda que mantenía al 31 de diciembre del 2016 por USD \$ 265,782; la cual incluía USD \$ 17,338 correspondiente al reconocimiento de pago por los desembolsos que Lotepec S.A. realizó para la adquisición de la inversión en el Fidecomiso Mallorca TF-G428 celebrada el 8 de junio del 2016 (ver Nota F). La compañía mantiene un pagare por USD \$ 73,339 a favor de Lotepec S.A., cuyo vencimiento fue el 30 de diciembre del 2017 el mismo que no generó intereses.

Durante el año 2015, la compañía mantuvo registrado USD \$ 248,623 como cuenta por pagar relacionada Lotepec S. A. por préstamos recibidos para realizar inversiones en el Fideicomiso Mercantil Aerocity I por USD \$ 192,444 (ver Nota J) y otros pagos realizados por USD \$ 56,179.

H.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2016
Terreno	150.000	150.000
Activos en proceso de compra	0	71.787
Oficinas	875.587	0
Vehiculos	83.543	83.543
Muebles y Enseres	2.350	2.350
Total	1.111.480	307.680
(-)Depreciación Acumulada	-77.364	-64.057
TOTAL PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS NETO	1.034.116	243.623

I.- DOCUMENTOS POR COBRAR NO CORRIENTE

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2016
Fidecomiso Mallorca	345.687	295.686
Fidecomiso Mercantil Aerocity	46.533	0
Fidecomiso Playa Milina	0	10.485
TOTAL DOCUMENTOS POR COBRAR NO CORRIENTE	392.219	306.171

Fideicomiso Mallorca.

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía mantiene documentos por cobrar por valores entregados bajo la modalidad de mutuos en el Fidecomiso Mallorca TF-428 con Ruc No.

0992798874001 los mismos que corresponden a 9 operaciones y cuyos vencimientos se dan entre los meses de abril y agosto del 2018 generando un interés del 14% en cada operación, nueva renovación o nueva operación que se suscriba. Durante el año 2016, la compañía mantenía documentos por cobrar por valores entregados bajo la modalidad de mutuos en los Fidecomiso Mallorca TF-428 con Ruc No 0992798874001 los mismo que correspondía a 8 operaciones y que generaban un interés del 14% en cada operación, nueva renovación o nueva operación que se suscriba. Cabe mencionar que la compañía Trust Management Sociedad Anomia entrego los valores al Fidecomiso Mallorca TF-428 endosando a Lugovesa S.A los documentos como beneficiaria del 50% del patrimonio del Fidecomiso Mallorca TF-428 con Ruc No 0992798874001.

Fidecomiso Mercantil Aerocity I.

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía mantiene documentos por cobrar por un valor total de USD \$ 46,532.72 los cuales corresponden USD \$ 42,743.61 al saldo de aportes de inversión que mantuvo Lugovesa S. A., en el Fideicomiso Aerocity I con Ruc No. 0992871350001 habiendo mantenido registrado hasta el periodo 2,016 USD \$ 194,444.00 (nota F) cuya participación patrimonial fue del 15%. Adicionalmente se mantiene valores por cobrar que corresponden a utilidades por las inversiones referidas.

J.- INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2016
Fidecomiso Mallorca	2.788.481	2.787.981
Fidecomiso Hotel Aeropuerto	272.000	272.000
Fidecomiso Mercantil Aerocity	0	194.444
Otros	0	500
TOTAL INVERSIONES A LARGO PLAZO	<u>3.060.481</u>	<u>3.254.925</u>

Fidecomiso Mallorca

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía mantiene inversiones principalmente en el Fidecomiso Mallorca, mediante escritura de reforma parcial al Fidecomiso Mallorca TF-G428 celebrada el 8 de junio del 2017 en la notaria Cuadragésima Séptima del Cantón Guayaquil la compañía Fidunegocios S.A. Administradora de Fondos, Lugovesa S.A., Fidecomiso en Garantía Emisión de Obligaciones Construdipro, Scrafyng S.A. y la familia Ronquillo Lozado representada por 7 hermanos quienes constan como constituyente uno o fideicomitentes uno del Fidecomiso Mallorca TF-G428 compadecen a celebrar la Escritura de Reforma Parcial, la familia Ronquillo Lozano representada por 7 hermanos considerados como constituyente uno o fideicomitentes uno ceden los derechos y beneficios fiduciarios del Fidecomiso Fideicomiso Mallorca TF-G428 a Lugovesa S.A. en un 50% y al beneficiario de Scrafyng S.A. que se Fidecomiso en

Garantía Emisión de Obligaciones Construdipro en un 50% respectivamente , esta inversión corresponde a las aportaciones que cada uno de los nuevos beneficiarios hayan realizado para la cancelación del macro lote con código catastral 15-94-00-1-1-0-0-0-0 de más de 13 hectáreas para el desarrollo de proyectos inmobiliarios ubicado en el cantón de Daule, parroquia La Aurora, provincia del Guayas.

Fidecomiso Hotel Aeropuerto

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía no ha realizado aportes de inversión al Fidecomiso Hotel Aeropuerto con Ruc No. 0992798874001 manteniendo registrado el mismo valor del año anterior y cuya participación patrimonial es del 3.27%. Durante el año 2016, la compañía mantenía inversiones por el mismo valor del año 2017 y cuya participación era del 3.27%.

K.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2016
PASIVO CORRIENTE		
<u>BANCO INTERNACIONAL S.A.</u>		
Sobregiro	2.013	
Porción corriente préstamo largo plazo	19.921	0
<u>DINERS CLUB DEL ECUADOR S.A.</u>		
Corresponde a consumos realizados de una tarjeta corporativa	11.852	9.068
<u>PRODUBANCO</u>		
Corresponde a consumos realizados de una tarjeta corporativa	4.496	9.272
TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS CORTO PLAZO	38.282	18.340
PASIVO LARGO PLAZO		
<u>BANCO INTERNACIONAL S.A.</u>		
Préstamo recibido para capital de trabajo US\$ 86,077 en marzo 10 del 2017, y cuyo vencimiento es en febrero 2 del 2024, a una tasa de interés anual del 11,23%	59.054	0
TOTAL OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO	59.054,00	0

Diners Club Ecuador S.A.- Al 31 de diciembre del 2017, la compañía mantiene una obligación por pagar a la tarjeta de crédito corporativo por consumos realizados por el valor de USD \$ 11,852.

Produbanco S.A. Al 31 de diciembre del 2017, la compañía mantiene una obligación por pagar a la tarjeta de crédito corporativo por consumos realizados por el valor de USD \$ 4,496.

L.- OBLIGACIONES TRIBUTARIAS.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2016
Impuesto a la renta	36.747	25.691
Iva Cobrado	26.587	2.454
Otras obligaciones	1.092	1.486
TOTAL OBLIGACIONES TRIBUTARIAS	64.427	29.631

M.- OBLIGACIONES LABORALES.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2016
Participacion de trabajadores utilidades	114.382	17.735
Jubilacion Patronal	1.773	1.278
Otras obligaciones	1.899	2.958
TOTAL OBLIGACIONES LABORALES	118.054	21.970

N.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2016
Trust Management S.A.	2.234.432	1.997.486
Scarfig S.A.	346.695	381.981
TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO	2.581.127	2.379.467

Trust Management S.A.

Al 31 de diciembre del 2017, se incrementó la obligación que Lugovesa S. A. mantiene con la compañía Trust Management S. A., recibándose US \$ 236,946 por intermedio del Fideicomiso Castilla TF G 218 con RUC 0992513527001, lo cual incrementó el saldo presentado el 31 de diciembre del 2016 que fue de USD \$ 1,997,486.

Durante el periodo 2016, Lugovesa S. A. recibió en calidad de préstamo por intermedio del Fideicomiso Castilla TF-G 218 USD \$ 51,818, de dichos valores recibidos se canceló a los hermanos Ronquillos un valor de USD \$ 20,527 y por tramites financieros USD \$ 6,002.

Durante el año 2015, la compañía mantenía un contrato de mandato celebrado con fecha 01 de diciembre del año 2012 con la compañía Trust Management Sociedad Anónima, domiciliada en San José – Costa Rica con No. de identificación 3-101-597809 y cuya vigencia es de 10 años, en el referido contrato Trust Management Sociedad Anónima otorga un poder de mandataria a Lugovesa S. A. para que realice inversiones y operaciones en el Ecuador en Fidecomisos, personas naturales o jurídicas.

El saldo presentado en el año 2015 fue de USD \$ 1,972,197, correspondía principalmente a valores entregados por la compañía Trust Management Sociedad Anónima a los Señores Ronquillo por USD \$ 1,404,511 para la adquisición de los terrenos del conjunto Habitacional Mallorca ubicado en el Km 1.5 vía Salitre (ver nota J). Adicionalmente en el año 2015 correspondía a los valores entregados por la compañía Trust Management S.A. bajo la modalidad de mutuos en el Fidecomiso Mallorca TF-428 con Ruc No. 0992798874001 por USD \$ 295,686 (ver nota I) y por la inversión realizada en el Fidecomiso Hotel Aeropuerto con Ruc No 0992798874001 por US\$ 272,000, (ver nota J).

Scarfig S.A.

Al 31 de diciembre del 2017, representa el pago de USD \$ 35,286 a la compañía Scarfig sobre lo cual al periodo 2,016 inicialmente se mantenía un saldo de USD \$ 381,981 que se originaron por los desembolsos que la compañía Scarfig S.A. realizó para la adquisición de inversiones que LUGOVESA S.A. mantiene en el Fidecomiso Mallorca TF-G428 celebrada con fecha 8 de junio del 2016 (ver nota J). La compañía mantiene un pagaré a favor Scarfig S.A., cuyo vencimiento fue el 31 de diciembre del 2017.

Ñ.- PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, está representada por 800 acciones ordinarias y nominativas de USD \$ 1,00 cada una, de propiedad del Señor Jaime Esteban Del Hierro Talbot con 400 acciones (nacionalidad ecuatoriana) y del Señor Fabián Ernesto Del Hierro Talbot con 400 acciones (nacionalidad ecuatoriana).

Utilidad básica por acción. - La utilidad básica por acción ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación durante el ejercicio.

OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2017, la compañía registra USD \$ 787,981 como Superávit de Reserva por Valuación el efecto originado por el reconocimiento de la inversión que es beneficiaria en el Fidecomiso Mallorca, mediante Escritura de Reforma Parcial al Fidecomiso Mallorca TF-G428 celebrada el 8 de junio del 2016 en la notaria Cuadragésima Séptimo del Canto Guayaquil (ver Nota J).

O.- INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31/12/17		SALDO AL 31/12/16	
	Dolares	(Porcentaje)	Dolares	(Porcentaje)
Asesorías	373.129	43%	106.579	51%
Intereses financieros	491.511	57%	43.401	21%
Otros Ingresos	1.145	0%	60.505	29%
TOTAL INGRESOS	865.785	100%	210.485	100%

Asesorías. - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representa principalmente a ventas efectuadas por Asesorías realizadas a Lotepec S.A.

Intereses Financieros. - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, representa principalmente el reconocimiento de los rendimientos obtenidos de las inversiones realizadas en mutuos e inversiones en los fideicomisos

P.- GASTOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31/12/2017 (%)		SALDO AL 31/12/2016 (%)	
GASTOS ADMINISTRATIVOS				
Honorarios Profesionales	12.261	13%	19.433	21%
Gasto de Personal	20.560	21%	17.249	19%
Mantenimientos y Reparaciones	16.259	17%	13.653	15%
Depreciacion y Amortizaciones	13.307	14%	15.659	17%
Gasto de Viaje	12.010	13%	7.008	8%
Gasto de Gestion	5.905	6%	3.360	4%
Otros	15.716	16%	15.364	17%
TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	96.017	100%	91.726	100%
GASTOS FINANCIEROS				
Intereses y comisiones bancarias	7.223	100%	526	7%
TOTAL GASTOS FINANCIEROS	7.223	100%	526	7%
TOTAS GASTOS	103.241		92.252	

Honorarios Profesionales. - Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 se encuentra conformada principalmente por honorarios de representación y asesorías.

Q.- IMPUESTO A LA RENTA.

El gasto de impuesto a la renta causado por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

DETALLE	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2016
Utilidad antes de participacion de trabajadores e Impuesto a la Renta	762.544	118.233
(-)15% de participacion a trabajadores	-114.382	-17.735
(+) Gastos no deducibles	6.802	8.033
(-)Dividendos exentos	-448.175	0
(+) Gastos incurridos	67.226	0
Base de Cálculo	274.015	108.531
Tasa aplicable 22%	60.283	23.877

El movimiento del impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

DETALLE	SALDO AL 31/12/2017	SALDO AL 31/12/2016
Impuesto a la renta Causado	60.283	23.877
Retencion en la Fuente de IR	-8.345	-4.089
Anticipo de Impuesto a la Renta	-16827	-604
Saldo del Anticipo Pendiente de pago	1.636	0
Saldo por Pagar al final del año	36.747	19.184

A la fecha de emisión de este informe (agosto 20 del 2018), las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2008 al 2016, no han sido revisadas por el Servicios de Rentas Internas.

R.- RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

S.- LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de

que este se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera.

T.- HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

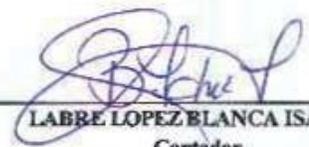
De acuerdo a la información disponible, los eventos posteriores ocurridos entre el 31 de diciembre del 2017 al cierre de los estados financieros y la fecha de emisión del informe de auditoría (agosto 20 del 2018), la compañía se mantiene a la espera de la resolución por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador (Dirección Nacional de Prevención de Lavados de Activos) sobre al trámite No. 25473-0041-18, donde solicita a dicha entidad de control a desafectar el certificado de cumplimiento de Lugovesa S. A., ya que la compañía no se dedica de manera habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y construcción.

U.- APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido aprobados por la gerencia de la compañía y serán presentados a la junta general de accionistas para su aprobación. En opinión de la gerencia de la compañía, estos estados financieros serán aprobados sin modificación.



DEL HIERRO JAIME ESTEBAN
Representante Legal
CL:09146772795



LABRE LOPEZ BLANCA ISABEL
Contador
CL: 0915393979001