

**INMOBILIARIA LAVAMAR  
CÍA. LTDA.**

Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2017 e Informe de  
los Auditores Independientes

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Socios de  
**INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.:**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión calificada**

1. Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados, estado de cambios en el patrimonio neto y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, excepto por los efectos del párrafo 3, y excepto por los posibles efectos de lo indicado en los párrafos del 4 al 6 descritos en las Bases para la Opinión Calificada, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA. al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

#### **Bases para la Opinión Calificada**

3. Al 31 de diciembre de 2017, tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., realizó el cálculo de valor patrimonial proporcional sobre la inversión en acciones del 100% que mantiene en su relacionada Martin International Investment LLC, y determinó un ajuste a los gastos del año de US\$547,750; sin embargo, únicamente registró a resultados US\$150,000, generándose una diferencia no registrada en gastos del año de US\$397,750, a esa fecha. El efecto de esta situación fue la de sobrevalorar las inversiones en subsidiarias y los resultados acumulados, y subvaluar el gasto del año y la pérdida neta en US\$397,750.
4. Al 31 de diciembre del 2017, no se nos proporcionó evidencia suficiente y competente sobre el incremento en las inversiones y en las cuentas por pagar a su compañía relacionada Lavanderías Ecuatorianas C.A. por US\$191,777. En razón de esta circunstancia y al no poder aplicar ningún procedimiento de auditoría, no nos fue factible determinar la razonabilidad de los referidos saldos y los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.
5. En razón de que no hemos recibido la respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada al Abogado de la Compañía Cadena & Asociados, respecto al estado de litigios y/o contingencias vigentes al 31 de diciembre de 2017, no nos es posible determinar la existencia de posibles contingencias a esa fecha.

6. No hemos recibido respuesta a nuestra solicitud de confirmación de saldos enviada a Pyganflor S.A., por la cuenta por cobrar que mantiene al 31 de diciembre de 2017 por US\$850,780 (Nota 5), y a Martin International Investment LLC, por la inversión en acciones que mantiene en esta Compañía (Nota 6). En razón de esta situación, no nos fue factible determinar los posibles efectos sobre los estados financieros adjuntos.
7. Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de Estados Financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros (no consolidados) en la República del Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada.

#### **Asunto de énfasis**

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

8. Los estados financieros adjuntos han sido preparados para cumplir con requisitos legales vigentes en el Ecuador e informar sobre la situación financiera individual de la Compañía, la cual es una subsidiaria de Lavanderías Ecuatorianas C.A. En consecuencia, para su adecuada interpretación estos estados financieros individuales deben ser leídos y analizados en conjunto con los estados financieros consolidados de Lavanderías Ecuatorianas C.A. y sus subsidiarias, los que son requeridos por las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Otra información**

9. La Administración es responsable por la preparación de otra información, la cual comprende el Informe Anual a los Socios 2017 informado por el Gerente General, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.
10. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.
11. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe a los Socios 2017 y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.
12. Una vez que leamos el Informe Anual a los Socios 2017, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a la administración la Compañía.

### **Responsabilidad de la Administración por los estados financieros.**

13. La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros, estén libres de errores materiales significativos, debido a fraude o error.
14. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y utilizar el principio de empresa en marcha como base contable a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.
15. Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor**

16. Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría llevada a cabo de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detectará siempre una representación errónea importante cuando ésta exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, de forma individual o en su conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre las bases de éstos estados financieros.
17. Como parte de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:
  - Identificamos y valoramos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es mayor que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la elusión del control interno.
  - Obtenemos un entendimiento 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 la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la administración la base contable de empresa en marcha, y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre de importancia o condiciones que puedan proyectar una duda significativa sobre la capacidad de la empresa para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente revelación en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos y condiciones futuras desconocidos pueden ser causa de que la Compañía cese como empresa en marcha.
  - Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las informaciones reveladas, y si los estados financieros representan de manera razonable las transacciones y hechos subyacentes.
18. Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

19. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, se emite por separado.

#### IFS Cía. Ltda.

09 de agosto de 2018  
Quito, República del Ecuador  
RNAE No. 761



Ing. Vicente Torres  
Socio  
Licencia No. 172852

## INMOBILIARIA LAYAMAR CÍA. LTDA.

### ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF

<u>Contenido</u>	<u>Páginas</u>
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	12

#### **Abreviaturas**

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretación del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$	U.S. dólares

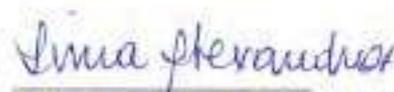
**INMOBILIARIA LAYAMAR CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)**

ACTIVOS	Notas	Diciembre 31	
		2017	2016
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo	4	143	990
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar	5	690,113	632,542
Activos por impuestos corrientes	10	15,946	18,329
Total activos corrientes		<u>706,202</u>	<u>651,861</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Inversiones en subsidiarias	6	702,676	653,485
Propiedades de inversión	7	1,682,640	1,712,097
Total activos no corrientes		<u>2,385,316</u>	<u>2,365,582</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>3,091,518</u>	<u>3,017,443</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Préstamos	8	193,560	133,703
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	9	498,342	198,473
Pasivos por impuestos corrientes	10	469	2,803
Obligaciones acumuladas	12	3,794	231
Total pasivos corrientes		<u>696,165</u>	<u>335,210</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	8	263,264	388,395
Total pasivo no corriente		<u>263,264</u>	<u>388,395</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<u>959,429</u>	<u>723,605</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	14	36,002	36,002
Reserva legal		10,751	10,751
Reserva facultativa		47,805	47,805
Reserva de capital		692,338	692,338
Resultados acumulados		1,345,193	1,506,942
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>2,132,089</u>	<u>2,293,838</u>
<b>TOTAL</b>		<u>3,091,518</u>	<u>3,017,443</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Juan Bernardo Dávalos S.  
Gerente General

  
Alexandra Lima  
Contadora General

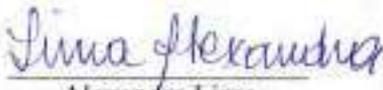
INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS	15	84,280	75,000
GASTOS DE OPERACIÓN	16	<u>87,327</u>	<u>71,805</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD OPERACIONAL		(3,047)	3,195
Otros (gastos) ingresos, neto	17	<u>(154,630)</u>	<u>(301,977)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(157,677)</u>	<u>(298,782)</u>
MENOS:			
Impuesto a la renta corriente	10	<u>4,072</u>	<u>18,070</u>
PÉRDIDA DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>(161,749)</u>	<u>(316,852)</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Juan Bernardo Dávalos S.  
Gerente General

  
Alexandra Lima  
Contadora General

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
 (EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados Acumulados		Total
					Adopción por primera vez de las NIIF	Utilidades distribuibles	
Saldos al 31 de diciembre de 2015	36,002	10,751	47,805	692,338	824,742	999,052	2,610,690
Pérdida del año	—	—	—	—	—	(316,852)	(316,852)
Saldos al 31 de diciembre de 2016	36,002	10,751	47,805	692,338	824,742	682,200	2,293,838
Pérdida del año	—	—	—	—	—	(161,749)	(161,749)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	36,002	10,751	47,805	692,338	824,742	520,451	2,132,089

Ver notas a los estados financieros

  
 Juan Bernardo Dávalos S.  
 Gerente General

  
 Suma Alexander  
 Contadora General

**INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)**

	<b>Diciembre 31</b>	
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Recibido de clientes	23,870	94,716
Pagos a proveedores y a empleados	49,259	(33,629)
Impuesto a la renta	(4,072)	(18,070)
Comisiones recibidas	(4,630)	
Intereses pagados	-	(3,617)
Otros ingresos (gastos), neto	-	1,640
<b>Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación</b>	<b>64,427</b>	<b>41,040</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Adquisición de propiedades de inversión	-	(392,497)
Adquisición de inversiones, neta	-	(171,418)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(563,915)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO (EN) DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Incremento en obligaciones por pagar a bancos	(65,274)	133,703
Incremento en préstamos a largo plazo	-	388,395
<b>Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento</b>	<b>(65,274)</b>	<b>522,098</b>
<b>EFECTIVO</b>		
Disminución neto en efectivo	(847)	(777)
Saldos al comienzo del año	990	1,767
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<b>143</b>	<b>990</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Juan Bernardo Dávalos S.  
Gerente General

  
Alexandra Lima  
Contadora General

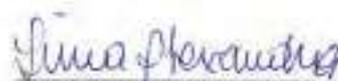
**INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(EXPRESADOS EN U.S. DÓLARES)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
CONCILIACIÓN DE LA PERDIDA NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida neta	(161,749)	(316,852)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades de inversión	29,457	29,457
Pérdida en inversiones en acciones	150,000	300,000
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas comerciales por cobrar	2,839	5,639
Cuentas por cobrar a compañías relacionadas	(60,410)	14,077
Activos por impuestos corrientes	2,383	5,540
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	100,678	1,107
Pasivos por impuestos corrientes	(2,334)	2,790
Obligaciones acumuladas	<u>3,563</u>	<u>(718)</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u><b>64,427</b></u>	<u><b>41,040</b></u>
TRANSACCIÓN QUE NO GENERÓ MOVIMIENTO DE EFECTIVO		
Reclasificación de inversión en acciones de Martin Investment International LLC a cuentas por pagar a Lavanderías Ecuatorianas C.A.	<u>199,191</u>	<u>          </u>

Ver notas a los estados financieros

  
Juan Bernardo Dávalos S.  
Gerente General

  
Alexandra Lima  
Contadora General

**INMOBILIARIA LAVAMAR CIA. LTDA.**

**ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

<b>Notas No.</b>	<b>Descripción</b>	<b>Páginas</b>
1	Información general de la Compañía	12
2	Resumen de las principales políticas contables	12
3	Estimaciones y juicios contables críticos de la Administración	20
4	Efectivo	21
5	Cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar	22
6	Inversiones en subsidiarias	23
7	Propiedades de inversión	23
8	Préstamos	25
9	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	25
10	Impuestos	26
11	Precios de transferencia	28
12	Obligaciones acumuladas	29
13	Instrumentos financieros	29
14	Patrimonio	30
15	Ingresos	31
16	Gastos	31
17	Contratos de arrendamientos operativos	32
18	Transacciones con partes relacionadas	32
19	Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	33
20	Aprobación de los estados financieros	33

**INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(EXPRESADAS EN U.S. DÓLARES)**

**1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

Nombre	INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA.
RUC	1790422097001
Domicilio	Av. 12 de Octubre 1486 y Madrid
Forma legal	Compañía de Responsabilidad Limitada

INMOBILIARIA LAVAMAR CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador mediante escritura pública otorgada en la Notaría segunda del Cantón Quito, el 3 de julio de 1979 e inscrita en el Registro Mercantil el 27 de agosto del mismo año.

El objeto social de la Compañía es el alquiler de bienes inmuebles (locales comerciales), como también efectuar inversiones y realizar negocios relacionados con la compra-venta de bienes raíces, valores bursátiles y papeles fiduciarios.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente, la Compañía dispone de 1 empleado (Representante Legal).

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

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

**2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, con excepción de ciertas partidas que son medidas a sus valores razonables.

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 o el valor pagado para transferir un pasivo 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.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional y de circulación en el Ecuador.

### **2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

Los saldos incluidos en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

### **2.5 Efectivo**

El efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 3 meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

### **2.6 Instrumentos financieros**

#### **2.6.1 Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar".

- a) **Reconocimiento, medición inicial y clasificación** - El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

Los activos financieros se clasifican a costo amortizado o a valor razonable. Los activos financieros son medidos al costo amortizado si el activo se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.

- b) **Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados** - Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen los activos financieros no designados al momento de su clasificación como a costo amortizado.

Algunos activos financieros se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados, que no se designan como instrumentos de cobertura en relaciones de cobertura eficaces.

Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo que se designen como

instrumentos de cobertura eficaces. Los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran en el estado separado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

- c) **Medición posterior de activos financieros** - Después del reconocimiento inicial, los activos financieros se miden al valor razonable o al costo amortizado, considerando su clasificación.
- d) **Préstamos y partidas por cobrar** - Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier pérdida por deterioro de valor.

Los préstamos y partidas por cobrar se componen de cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

- e) **Deterioro del valor de activos financieros** - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

Un activo financiero estará deteriorado como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar, o los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados por las siguientes situaciones: existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, la falta o mora en los pagos y la desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros medidos a costo amortizado (cuentas comerciales y otras cuentas por cobrar) a nivel individual. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva de todas las cantidades pendientes de cobro al final de cada período y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en las cuales podría incurrirse por este concepto.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de

provisión. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado del resultado del periodo.

- f) **Baja de activos financieros** - La Compañía dará de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar.

## 2.6.2 Pasivos financieros

La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan.

- a) **Otros pasivos financieros** - Son pasivos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Inicialmente se reconocen al valor razonable, menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, se valoran al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Los otros pasivos financieros se componen de préstamos y cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del periodo relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o, cuando sea adecuado, en un periodo más corto con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

- b) **Baja en cuentas de un pasivo financiero** - La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del periodo.

## 2.7 Propiedades de inversión

- 2.7.1 **Medición en el momento del reconocimiento** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. El reconocimiento inicial fue realizado al costo del avalúo comercial determinado en el impuesto predial del año 2011.

- 2.7.2 **Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial las propiedades de inversión se registran al costo y se

presentan netos de su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro.

Los desembolsos posteriores que corresponden a reparaciones o mantenimientos son registrados en resultados cuando son incurridos.

**2.7.3 Método de depreciación y vida útil** - La depreciación es calculada linealmente durante la vida útil económica de los activos, hasta el monto de su valor residual. La vida útil económica de las propiedades de inversión es de 40 años de acuerdo a la estimación realizada por un perito independiente.

**2.7.4 Retiro o venta de propiedades de inversión** - Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

## **2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros**

El importe en libros de los activos no financieros de la Compañía, diferentes a inventarios e impuesto a la renta diferido, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar si existe algún indicio de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro de valor. Si existen tales indicios, entonces se estima el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se identifica una base razonable y consistente de distribución, los activos comunes son también asignados a las unidades generadoras de efectivo individuales, o distribuidas al grupo más pequeño de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Para determinar 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 del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

Se reconoce una pérdida por deterioro si el importe en libros de un activo (o unidad generadora de efectivo) excede su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro de valor se reconocen en el resultado del periodo, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro de valor como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) 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 (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del periodo, salvo si el activo correspondiente se

registra al monto revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro de valor se maneja como un aumento en la revaluación.

## **2.9 Inversiones en subsidiarias**

La Compañía mide sus inversiones en subsidiarias y asociadas al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuidas. Los dividendos procedentes de una subsidiaria se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

La Compañía clasifica a sus inversiones en la siguiente forma:

**2.9.1 Inversiones en subsidiarias** - Inversiones en acciones en las que la Compañía posee más del 50% con derecho a voto y se registran al valor patrimonial proporcional. Bajo este método el valor registrado de las inversiones en acciones se incrementa o disminuye para reconocer en los resultados de la Compañía su participación en las utilidades y/o pérdidas de las subsidiarias.

## **2.10 Costos por préstamos**

Son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

## **2.11 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.11.1 Impuesto corriente** - El impuesto por pagar 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 imposables 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 al final de cada período.

**2.11.2 Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El valor de los activos por impuestos diferidos es revisado cada año en la fecha de presentación de los estados financieros ajustado al punto en que no sea probable que los beneficios gravables sean suficientes para permitir que el activo o parte de este sean recuperados.

La medición de los activos y pasivos por impuestos diferidos revelan los efectos tributarios que vendrían por la manera en la cual la Compañía espera, a la fecha del reporte, recobrar o establecer el valor de sus activos y pasivos.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo, si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- 2.11.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Los impuestos corrientes y diferidos, se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

## **2.12 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

- a. La Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado;
- b. Es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y;
- c. Puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada periodo, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

## **2.13 Beneficios a empleados**

- 2.13.1 Beneficios de corto plazo** - Se registran en el rubro de obligaciones acumuladas del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i. La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria.
- ii. Décimo tercer y décimo cuarto: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- iii. Aportes al IESS: Se registran los aportes personal y patronal por pagar calculados de acuerdo a los porcentajes establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS.

- 2.13.2 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo. La

valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del periodo.

## **2.14 Arrendamientos**

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

**2.14.1 La Compañía como arrendador** - El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento. Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son añadidos al valor en libros del activo arrendado, empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

## **2.15 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y los ingresos pueden ser confiablemente medidos. Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar. Previo al reconocimiento de los ingresos, la Compañía considera los siguientes criterios:

**2.15.1 Ingresos por arrendamientos** - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.14.1.

**2.15.2 Ingresos por dividendos e ingresos por intereses** - El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago. Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable.

## **2.16 Costos y gastos**

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

Corresponden a remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, comisiones, honorarios, depreciación de propiedad, planta y equipo y otros gastos relacionados a las actividades operativas, administrativas y de ventas de la Compañía.

### **2.17 Compensación de saldos y transacciones**

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

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

### **2.18 Normas nuevas e interpretaciones aún no adoptadas**

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</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
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros, tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto puesto que no se ha realizado un examen detallado de la aplicación de las mismas.

## **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN**

La preparación de los presentes estados financieros 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. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

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

- 3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.
- 3.2 Propiedades de inversión**: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año y se realiza un análisis del deterioro de propiedades de inversión (Nota 7).
- 3.3 Impuesto a la renta diferido**: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### 4. EFECTIVO

Un resumen de efectivo es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Caja Chica	-	13
Bancos	<u>143</u>	<u>977</u>
Total	<u>143</u>	<u>990</u>

ESPACIO EN BLANCO

## 5. CUENTAS POR COBRAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar a compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Compañías relacionadas: (Nota 18.2)		
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	316,948	270,031
Pyganflor S.A. (I)	850,780	850,780
Cleaning Corp S.A.	<u>16,785</u>	<u>6,092</u>
Subtotal	<u>1,184,513</u>	<u>1,126,903</u>
Provisión para cuentas incobrables	(500,000)	(500,000)
Otras y subtotal	<u>5,600</u>	<u>5,639</u>
Total	<u>690,113</u>	<u>632,542</u>

- (I) Corresponde a préstamos realizados a la compañía relacionada para capital de trabajo. Con fecha 30 de diciembre de 2014, Pyganflor S.A. firmó el pagare N° 001-2014-01 con Inmobiliaria Lavamar Cia. Ltda. por US\$981,523 a 1,461 días plazo a una tasa de interés del 7,41%; sin embargo, al 31 de diciembre de 2016, Inmobiliaria Lavamar Cia. Ltda., no ha podido recuperar el saldo mencionado; debido a ello, durante el mismo año, determinados accionistas de su compañía relacionada Lavanderías Ecuatorianas C.A. (accionista mayoritario de Lavamar Cia. Ltda.), autorizaron abonar a la cuenta por cobrar a Pyganflor S.A. US\$130,743 de los dividendos pendientes de pago de los años 2014 y 2015, que mantenían al 31 de diciembre de 2016 en Lavanderías Ecuatorianas C.A.

**Fideicomiso Garantía Acciones Lavandería** - Con fecha 14 de junio de 2017, los accionistas de Lavanderías Ecuatorianas C.A. (principal accionista de Lavamar Cia. Ltda.), Sr. Juan Bernardo Dávalos Salazar y Sra. Carmen María Dávalos Salazar, y en calidad de compareciente la Compañía Lavanderías Ecuatorianas C.A., constituyeron el Fideicomiso Garantía Acciones Lavandería, el mismo que es administrado por Fiducia Administradora de Fondos y Fideicomisos, con la finalidad de que el patrimonio autónomo creado con sus acciones sean transferidos al Fideicomiso, para garantizar la cancelación de obligaciones contraídas por la compañía Pyganflor S.A. con la compañía Inmobiliaria Lavamar Cia. Ltda.

ESPACIO EN BLANCO

## 6. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS

Un resumen de inversiones en subsidiarias es como sigue:

	Proporción de participación accionaria y poder de voto		Saldo contable	
	Diciembre 31,		Diciembre 31,	
	2017	2016	2017	2016
Martin Investment International LLC	100,00%	100,00%	702,674	653,483
Inmobiliaria Predial Los Cedros Cia. Ltda.	0,02%	0,02%	<u>2</u>	<u>2</u>
Total			702,676	653,485

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía reconoció en resultados US\$150,000 de gastos (US\$300,000 de gastos para el año 2016), correspondientes al valor patrimonial proporcional de la inversión que mantiene en su compañía subsidiaria Martin Investment International LLC, en la cual tiene el 100% de participación accionaria.

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	en U.S. dólares)	
Costo	2,237,734	2,237,734
Depreciación acumulada	<u>(555,094)</u>	<u>(525,637)</u>
Total	<u>1,682,640</u>	<u>1,712,097</u>

ESPACIO EN BLANCO

**Clasificación****Terrenos:**

Av. 12 de Octubre	531,457	531,457
Sangolquí	392,497	392,497
C.C. El Bosque	166,670	166,670
C.C. Iñaquito	97,048	97,048
C.C. Cumbayá	66,847	66,847
C.C. La Esquina	12,294	12,294
C.C. Atahualpa	7,574	7,574
C.C. El Recreo	7,549	7,549
González Suárez	7,531	7,531
El Condado	<u>6,471</u>	<u>6,471</u>
Subtotal	<u>1,295,938</u>	<u>1,295,938</u>

**Edificios:**

C.C. Iñaquito	318,953	318,953
Av. 12 de Octubre	189,155	189,155
C.C. Cumbayá	126,427	126,427
C.C. La Esquina	100,069	100,069
C.C. El Bosque	82,142	82,142
C.C. El Recreo	43,703	43,703
C.C. Atahualpa	35,286	35,286
González Suárez	30,292	30,292
El Condado	<u>15,769</u>	<u>15,769</u>
Subtotal	<u>941,796</u>	<u>941,796</u>

Total	<u>2,237,734</u>	<u>2,237,734</u>
-------	------------------	------------------

**7.1 Activos en Garantía** - Al 31 de diciembre de 2017, ciertos bienes han sido pignorados para garantizar los préstamos contraídos por la Compañía, según el siguiente detalle:

<u>Activos en Garantía</u>	<u>Valor</u> (en U.S. dólares)	<u>Pasivos Garantizados</u>
Hipoteca abierta de local del Centro Comercial El Bosque.	369,313	Obligaciones por pagar con Banco General Rumihahui.
Hipoteca abierta de local del Centro Comercial Atahualpa.	Indeterminada	Obligaciones por pagar con Banco Internacional.
Hipoteca abierta de Planta Laundry Los Chillós	300,954	Obligaciones por pagar con Banco Produbano - Grupo Promerica.

**ESPACIO EN BLANCO**

## 8. PRÉSTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<b>Garantizados - al costo amortizado</b>		
Préstamos bancarios		
Locales	403,436	438,024
Intereses por pagar	<u>53,388</u>	<u>84,074</u>
Total	<u>456,824</u>	<u>522,098</u>
Clasificación:		
Corriente	193,560	133,703
No corriente	<u>263,264</u>	<u>388,395</u>
Total	<u>456,824</u>	<u>522,098</u>

## 9. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Compañía relacionada: (Nota 18.2)		
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	484,038	187,116
Proveedores locales	<u>3,108</u>	<u>5,037</u>
Subtotal	<u>487,146</u>	<u>192,153</u>
Otras cuentas por pagar:		
Provisiones y total	<u>11,196</u>	<u>6,320</u>
Total	<u>498,342</u>	<u>198,473</u>

ESPACIO EN BLANCO

## 10. IMPUESTOS

### 10.1 Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Crédito tributario de impuesto al Valor Agregado - IVA	793	5,526
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>15,153</u>	<u>12,803</u>
Subtotal	<u>15,946</u>	<u>18,329</u>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	469	3
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar y retenciones	<u>-</u>	<u>2,800</u>
Subtotal	<u>469</u>	<u>2,803</u>

### 10.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Una reconciliación entre la pérdida según estados financieros y la base imponible, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros	(157,677)	(298,782)
<i>Más:</i>		
Gastos no deducibles	<u>176,186</u>	<u>333,308</u>
Utilidad gravable	<u>18,509</u>	<u>34,526</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>4,072</u>	<u>7,596</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal (1)	<u>-</u>	<u>18,070</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados (2)	<u>4,072</u>	<u>18,070</u>

(1) 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 deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Considerando que la Compañía no determinó anticipo de impuesto a la renta para el año 2017 en la declaración de impuesto a la renta del año 2016, y que el impuesto causado del año 2017 es de US\$4,072, se reconoció en resultados el mayor valor de entre los dos, de acuerdo a lo determinado por el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica del Régimen Tributario Interno.

Las declaraciones de impuestos han sido revisadas por la autoridad tributaria hasta el año 2012, y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2017.

### 10.3 Aspectos Tributarios

El 07 de diciembre de 2017, según el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 135 se publicó el decreto 210 de la Presidencia Constitucional de la República del Ecuador, a continuación se detallan las condiciones para las rebajas aplicables al pago del saldo del anticipo de Impuesto a la Renta del año 2017:

- Rebaja del 100% 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) de dólares.
- Rebaja del 60% 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 entre quinientos mil (US\$ 500.000,01) de dólares y un centavo de dólar hasta un millón (US\$ 1.000.000,00) dólares.
- Rebaja del 40% 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 de un millón (US\$ 1.000.000,01) de dólares y un centavo de dólar y más.

El 29 de diciembre de 2017, según el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 se publicó la "Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera", a continuación se detallan las principales reformas tributarias:

- Incremento para las sociedades del 22% al 25% de impuesto a la renta y en el caso de las sociedades con accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla la obligación de informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos adicionales.
- Tarifa de impuesto a la renta para microempresas será de 22%, en el caso de exportadores habituales la tarifa de impuesto a la renta será de 22% siempre que se demuestre incremento de empleo.
- Una exoneración por 3 años del pago de Impuesto a la Renta para nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta ley, siempre que se presente un incremento de empleo e incorpore valor agregado nacional en sus procesos productivos.

- Se podrá acceder a la disminución de 10 puntos en la tarifa del impuesto a la renta por reinversión de utilidades quienes sean sociedades exportadores habituales.
- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por jubilación patronal y desahucio conforme al Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se aplicará una deducción para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta en las adquisiciones que se realicen a organizaciones de economía popular y solidaria incluidos los artesanos dentro de esta forma de organización tendrán un beneficio de deducción adicional del 10% de dichas compras.
- En el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de costos y gastos deducibles, se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes al seguro social obligatorio.
- Se establece como un requisito para la devolución del excedente entre el anticipo pagado y tipo impositivo efectivo, que se haya mantenido o incrementado el empleo.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, se actualiza la posibilidad de que, de los rubros activos, costos y gastos deducibles y patrimonio, se pueden disminuir los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- Se elimina la devolución del IVA en los pagos con la utilización de tarjeta de débito, tarjetas prepago o con tarjeta de crédito.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA, en pagos en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- Se establece la devolución del ISD a los exportadores habituales, relacionado con la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado del Comité de Política Tributaria y que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten.
- Se establece como defraudación aduanera sobrevalorar o subvalorar las mercancías.

La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos.

## **11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a

valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

## 12. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Un resumen de obligaciones acumuladas es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones con el IESS	166	231
Sueldos por pagar	<u>3,628</u>	<u>—</u>
Total	<u>3,794</u>	<u>231</u>

## 13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 13.1 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 al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta la Compañía, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de los mismos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo a las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

### 13.2 Riesgo en las tasas de interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

### 13.3 Riesgo de mercado

Debido a la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está expuesta a riesgos de mercado, tales como:

#### Concentración de Clientes

La Compañía mantiene cuentas por cobrar a sus compañías relacionadas:

- Lavanderías Ecuatorianas C.A.
- Cleaning Corp S.A.
- Pyganflor S.A.

#### 13.4 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito que enfrenta la Compañía se produce cuando un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con su obligación contractual y la fuente principal de este riesgo son las cuentas por cobrar comerciales. La mayor parte de los clientes de la Compañía son partes relacionadas. Los saldos se presentan en el estado financiero netos de provisiones estimadas por la Administración en función a su experiencia de ejercicios anteriores.

#### 13.5 Riesgo de liquidez

La Gerencia General es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez y ha establecido un marco de trabajo apropiado para ello. La Administración realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera y del entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto y mediano plazos.

#### 13.6 Riesgo de capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estarán en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximizan el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

### 14. PATRIMONIO

14.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 36,002 participaciones de US\$1 valor nominal unitario.

14.2 Reserva legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

14.3 Reserva facultativa - Representa la apropiación de utilidades de ejercicios anteriores de acuerdo a resoluciones tomadas por la Junta General de Socios.

14.4 Reserva de capital - De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes el saldo solo podrá ser capitalizado 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.

14.5 Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Utilidades distribuibles	520,451	682,200
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>824,742</u>	<u>824,742</u>
Total	<u>1,345,193</u>	<u>1,506,942</u>

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF -** Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. Según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2013, el saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

## 15. INGRESOS

Un resumen de los ingresos de la Compañía es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	74,080	65,400
Cleaning Corp S.A.	<u>10,200</u>	<u>9,600</u>
Total	<u>84,280</u>	<u>75,000</u>

## 16. GASTOS

Un detalle de los gastos por su naturaleza es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Depreciación de propiedades de inversión	29,457	29,457
Impuesto, contribuciones, permisos y otros	21,374	22,306
Mantenimiento	11,540	-
Sueldos y salarios	9,277	5,767
Honorarios profesionales	7,544	6,200
Seguros generales	2,839	3,008
Avisos y publicaciones	1,973	-
Aportes al IESS	1,127	1,087
Bonos	773	3,180
Fondos de reserva	773	745
Transportes	62	13
Suministros de oficina	25	42
Otros	<u>563</u>	<u>-</u>
Total	<u>87,327</u>	<u>71,805</u>

ESPACIO EN BLANCO

**Gastos por beneficios a los empleados** - Un detalle de gastos por beneficios a empleados es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	9,277	5,767
Aportes a la seguridad social	1,127	1,087
Beneficios sociales	<u>773</u>	<u>745</u>
Total	<u>11,177</u>	<u>7,599</u>

## 17. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

### 17.1 La Compañía como arrendador

**17.1.1 Acuerdos de arrendamiento** - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento de 5 años. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del periodo de arrendamiento.

Durante los años 2017 y 2016, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamiento operativo, ascendieron a US\$84,280 y US\$75,000, respectivamente. Los gastos operativos directos que surgen de las propiedades de inversión en esos años ascendieron a US\$87,327 y US\$71,805, respectivamente.

## 18. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

### 18.1 Transacciones comerciales

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales con partes relacionadas:

		Diciembre 31,	
		2017	2016
		(en U.S. dólares)	
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	Arriendo	74,080	65,400
Cleaning Corp S.A.	Arriendo	<u>10,200</u>	<u>9,600</u>
Subtotal (Nota 15)		<u>84,280</u>	<u>75,000</u>

**ESPACIO EN BLANCO**

## 18.2 Saldos por cobrar y pagar

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	Cuentas por cobrar (Nota 5)		Cuentas por pagar (nota 9)	
	Diciembre 31,		Diciembre 31,	
	2017	2016	2017	2016
	(en U.S. dólares)			
Pyganflor S.A.	850,780	850,780	-	-
Lavanderías Ecuatoriana C.A.	316,948	270,031	484,038	187,116
Cleaning Corp S.A.	16,785	6,092	-	-
Total	1,184,513	1,126,903	484,038	187,116

## 19. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros, 09 de agosto de 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## 20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.