

**PROMOTORA INMOBILIARIA SALVADOR
FORNASINI PRIMSAFO CIA. LTDA.
ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE 2017**

PRIMSAFO CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2
Estado de situación financiera	6
Estado de resultado integral	8
Estado de cambios en el patrimonio	9
Estado de flujos de efectivo	10
Notas a los estados financieros	11

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI	Servicio de Rentas Internas
USD \$	U.S. dólares
IASB	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Socios de
PRIMSAFO CIA. LTDA.

Informe sobre la auditoría de los Estados financieros:

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PRIMSAFO CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados integral, de cambios en el patrimonio neto de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PRIMSAFO CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2017, así como su resultado, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la opinión:

2. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del auditor con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Cuestión clave de la auditoría:

3. Hemos determinado que no existen asuntos claves de auditoría que deban ser comunicados en este informe.

Responsabilidades de la Administración con relación a los Estados Financieros:

4. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un Negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el Negocio en marcha y utilizando el principio contable de Negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

5. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

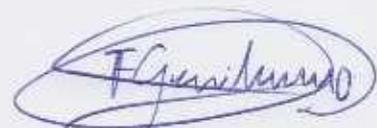
Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de Empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un Negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser una Empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo razonable.
- Comunicamos a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ello acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos clave de auditoría. Describimos esos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un asunto no debería comunicarse en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

GA&H AUDITORES CIA. LTDA.
Auditores Externos - SCVS-RNAE 1139

Abril 26 de 2018
Quito - Ecuador



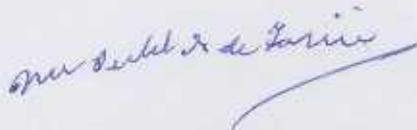
Ing. Fernando Gavilanes
Socio
Licencia No. 17 - 03490

PROMOTORA INMOBILIARIA SALVADOR FORNASINI PRIMSAFO CIA. LTDA.
Balance General

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	271,30	-
Cuentas por cobrar comerciales	5	19.427,81	11.230,82
Activos por Impuestos Corrientes	6	203.094,19	184.936,81
Anticipo Proveedores	7	1.016,01	-
Total activos corrientes		223.809,31	196.167,63
MOBILIARIO Y EQUIPOS			
Propiedades, maquinaria y equipos	8	3.767.752,35	3.769.353,01
Total mobiliario y equipos		3.767.752,35	3.769.353,01
TOTAL ACTIVOS		3.991.561,66	3.965.520,64

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



Maria Piedad Salvador Chiriboga
Gerente General



Marco Molina
Contador

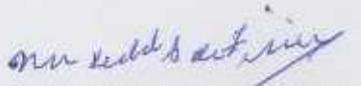
PROMOTORA INMOBILIARIA SALVADOR FORNASINI PRIMSAFO CIA. LTDA.

Balance General

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
PASIVOS			
PASIVOS CORRIENTES			
Beneficios Sociales	9	54.908,01	34.287,12
Prestamos y Obligaciones Financieras	10	-	2.045,98
Anticipos	11	7.027,34	7.027,34
Pasivos por Impuestos Corrientes		1.409,37	-
Otras Cuentas por Pagar	12	89.297,90	77.750,52
Total Pasivos Corrientes		152.642,62	121.110,96
PASIVOS NO CORRIENTES			
Préstamos Accionistas		234.392,08	234.392,08
Total pasivos no corrientes		234.392,08	234.392,08
TOTAL PASIVOS		387.034,70	355.503,04
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS			
Capital social	13	1.320,00	1.320,00
Reservas	13	76.301,12	76.301,12
Utilidades Acumuladas Ejercicios Anteriores		36.610,49	36.610,49
Pérdidas Acumuladas Ejercicios Anteriores		(209.339,95)	(183.993,97)
Resultados Acumulados por adopción por 1era vez NIIFs		3.705.125,94	3.705.125,94
Resultado del Ejercicio		(5.490,64)	(25.345,98)
Total patrimonio de los Accionistas		3.604.526,96	3.610.017,60
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		3.991.561,66	3.965.520,64

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.


 María Piedad Salvador Chirboga
 Gerente General

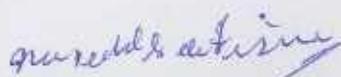

 Marco Molina
 Contador

PROMOTORA INMOBILIARIA SALVADOR FORNASINI PRIMSAFO CIA. LTDA.
Estado de Resultado Integral

(Expresado en dólares americanos)

	Notas	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
Ingresos Ordinarios	14	377.812,52	360.713,87
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		<u>377.812,52</u>	<u>360.713,87</u>
GASTOS			
Gastos Operativos		376.253,12	356.338,84
Gastos Financieros		253,02	389,54
Gastos No Operacionales		1.610,22	4.645,31
TOTAL GASTOS	15	<u>378.116,36</u>	<u>361.373,69</u>
(Pérdida) antes de Impuesto a la Renta		<u>(303,84)</u>	<u>(659,82)</u>
Impuesto a la Renta		(5.186,80)	(24.686,16)
Resultado del Ejercicio		<u>(5.490,64)</u>	<u>(25.345,98)</u>

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



María Piedad Salvador Chiriboga
Gerente General



Marco Molina
Contador

PROMOTORA INMOBILIARIA SALVADOR FORNASINI PRIMSAFO CIA. LTDA.
Estado de Cambios en el Patrimonio

(Expresado en dólares americanos)

Descripción	Capital social	Reservas	Utilidades Acumuladas Ejercicios Anteriores	Perdidas Acumuladas Ejercicios Anteriores	Resultados Acumulados por adopción por 1era vez NIIFs	Resultado del Ejercicio	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1.320,00	76.301,12	36.610,49	(183.993,97)	3.705.125,94	(25.345,98)	3.610.017,60
Transferencia a otras cuentas patrimoniales Resultado del Ejercicio				(25.345,98)		25.345,98 (5.490,64)	- (5.490,64)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1.320,00	76.301,12	36.610,49	(209.339,95)	3.705.125,94	(5.490,64)	3.604.526,96

Las notas financieras que se acompañan, son parte integrante de los estados financieros.



María Piedad Salvador Chiriboga
Gerente General

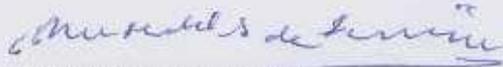


Marco Molina
Contador

PROMOTORA INMOBILIARIA SALVADOR FORNASINI PRIMSAFO CIA. LTDA.
Estado de Flujos de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

	Al 31 de diciembre de 2017	Al 31 de diciembre de 2016
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	2.317,28	3.406,11
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	2.317,28	3.406,11
Clases de cobros por actividades de operación	369.615,53	349.483,05
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	369.615,53	349.483,05
Otros cobros por actividades de operación	-	-
Clases de pagos por actividades de operación	(367.045,23)	(364.863,07)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(232.715,51)	(180.118,15)
Pagos a y por cuenta de los empleados	(117.581,71)	(148.077,49)
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	-	-
Otros pagos por actividades de operación	(16.748,01)	(26.467,43)
Otras entradas (salidas de efectivo)	(253,02)	8.586,13
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-	-
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-	-
Pago de préstamos	-	-
Otras entradas (salidas) de efectivo	-	-
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	2.317,28	3.406,11
	(2.045,98)	(5.452,09)
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	271,30	(2.045,98)
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN		
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(303,84)	(659,82)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	1.600,66	26.361,93
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	1.600,66	1.675,77
Ajustes por gastos en provisiones	-	-
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	-	24.686,16
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	1.020,46	(22.296,00)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(8.196,99)	21.431,25
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(1.016,01)	-
(Incremento) disminución en inventarios	-	-
(Incremento) disminución en otros activos	(18.157,38)	(6.102,12)
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-	-
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	7.769,95	-
Incremento (disminución) en beneficios empleados	20.820,89	(61.248,57)
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	-	(2.412,66)
Incremento (disminución) en otros pasivos	-	26.038,10
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	2.317,28	3.406,11


María Piedad Salvador-Chiriboga
Gerente General


Marco Molina
Contador

1. CONSTITUCIÓN Y OPERACIONES

PRIMSAFO CIA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública del 11 de junio de 1981, está ubicada en la ciudad de Quito en la calle Granaderos E10-253 y Av. 6 de Diciembre.

La Actividad principal de la compañía es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

2.2. Moneda funcional y de presentación

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

2.3. Bases de preparación

Los estados financieros de PRIMSAFO CIA. LTDA. Han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación 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. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

2.4. Estructura de las Notas

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro.1; cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota.

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

2.5. Bases de presentación

Los estados financieros de la empresa PRIMSAFO CIA. LTDA. han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

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

2.6. Efectivo y equivalentes de efectivo

La Compañía clasifica en el rubro de equivalentes de efectivo, aquellas partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo con vencimiento menor a los 90 días, se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Por su naturaleza han sido adquiridos y mantenidos por la Compañía para obtener rendimientos.

Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales.

2.7. Cuentas por cobrar clientes.

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

2.8. Otras cuentas por cobrar

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

2.9. Propiedades, planta y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes.

2.11.1 Medición inicial.- Las propiedades, planta y equipo, se miden al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

2.11.2 Medición posterior.- Las propiedades, planta y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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

A continuación se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Notas a los estados financieros (Continuación)
Expresado en dólares

Descripción	Vida Útil (en años)
Maquinaria y Equipo	10
Muebles y enseres	10
Equipo de Computación	3

2.11.4 Retiro o Venta de propiedad, planta y equipo.- La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de adecuaciones y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Los gastos de reparaciones, conservación y mantenimiento menores, son registrados como un cargo a los resultados del ejercicio en que se incurren.

2.10. Activos intangibles

Los activos intangibles son registrados al costo menos la amortización acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. La amortización se reconoce con base en el método de línea recta sobre su vida útil estimada.

2.11. Obligaciones con Instituciones Financieras

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito), el cual se contabiliza al gasto y se refleja en los resultados del período en que se incurren.

2.12. Cuentas por Pagar Comerciales

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinados, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.13. Préstamos de socios.

En este grupo contable se registran los préstamos con socios. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los accionistas / socios (interés explícito)

2.14. Créditos a mutuo.

En este grupo contable se registran los préstamos con terceros distintos de socios, bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el tercero (interés explícito).

2.15. Pasivos por Beneficios a Empleados

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

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

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 período 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 período

2.16. Reconocimiento de ingresos

Los ingresos 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.

2.17. Costos y gastos

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

2.18. Impuestos

- **Activos por impuestos corrientes.**- En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.
- **Pasivos por impuestos corrientes.**- En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

2.18.1 Impuesto a las ganancias.- En este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a las ganancias corriente.**- Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- **Impuesto a las ganancias diferido.**- Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

2.19. Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada. El detalle es el siguiente:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIC 1	Iniciativas de revelación	Enero 1, 2016
Modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38	Clarificación de los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
Modificaciones a las NIIF	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014	Enero 1, 2016

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9: Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a “valor razonable con cambios en otro resultado integral”, para ciertos instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los períodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se

cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Con respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIIF 39. El modelo de deterioro por pérdida de crediticia requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y sus cambios en estas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha en la que se presente el informe para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no se necesita que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones ideales para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras ideales para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía aún no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los

activos financieros y pasivos financieros, en la aplicación de la NIIF 9.

NIIF 15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Administración de la Compañía aún no ha determinado el posible impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones, por la aplicación de la NIIF 15.

Modificaciones a la NIC 1: Iniciativa de revelación

Las modificaciones a la NIC 1 proporcionan algunas guías sobre cómo aplicar el concepto de materialidad en la práctica. Las modificaciones a la NIC 1 se aplican a partir del 1 de enero del 2016. La Administración de la Compañía no prevé que la aplicación de estas modificaciones en el futuro pueda tener un impacto significativo sobre los estados financieros.

Modificaciones a la NIC 16 y NIC 38: Aclaración de los métodos aceptables de depreciación y amortización

Las modificaciones a la NIC 16 les prohíben a las entidades utilizar un método de

depreciación para partidas de propiedad, planta y equipo basado en el ingreso. Mientras que las modificaciones a la NIC 38 introducen la presunción rebatible de que el ingreso no es un principio apropiado para la amortización de un activo intangible. Esta presunción solo puede ser rebatida en las dos siguientes circunstancias:

- Cuando el activo intangible es expresado como medida de ingreso o;
- Cuando se pueda demostrar que un ingreso y el consumo de beneficios económicos del activo intangible se encuentran estrechamente relacionados.

Las modificaciones se aplican prospectivamente para períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2016 o posteriormente. En la actualidad, la Compañía usa el método de línea recta para la depreciación y amortización de propiedades, planta, equipo y bienes intangibles, respectivamente. La Administración de la Compañía considera que el método de línea recta es el más apropiado para reflejar el consumo de beneficios económicos inherentes a los respectivos activos, por lo tanto, la Administración de la Compañía considera que no existe impacto en los estados financieros por aplicación de estas modificaciones a la NIC 16 y la NIC 38.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 - 2014

Las mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012-2014 incluyen algunos cambios a varias NIIF que se encuentran resumidas a continuación:

- Las modificaciones de la NIIF 5 aclaran que cuando la entidad reclasifica un activo (o grupo de activos) mantenido para la venta a mantenidos para su distribución a los propietarios (o viceversa), tal cambio se considera como una continuación del plan original de la disposición y por lo tanto, no son aplicables los requerimientos establecidos en la NIIF 5 en relación con el cambio de plan de venta. Las enmiendas también aclaran las guías aplicables cuando se interrumpe la contabilidad de activos mantenidos para la venta.
- Las modificaciones a la NIIF 7 proporcionan una guía adicional para aclarar si un contrato de prestación de servicios corresponde a participación continua en la transferencia de un activo transferido, a efectos de la información a revelar de dicho activo.
- Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las divisas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, los rendimientos de mercado al final del período, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de esta modificación en el futuro no tendría un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos.

3. USO DE ESTIMACIONES, JUICIOS Y RECLASIFICACIONES

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

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.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2017	2016
BANCO PICHINCHA CTA CTE 3476540	USD \$	271,30	-
	USD \$	<u>271,30</u>	<u>-</u>

5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales y otras	USD \$	19.427,81	11.230,82
	USD \$	<u>19.427,81</u>	<u>11.230,82</u>

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El resumen de la cuenta se detalla a continuación:

Notas a los estados financieros (Continuación)
Expresado en dólares

DESCRIPCIÓN		2017	2016
Activos por Impuestos Corrientes	USD \$	203.094,19	184.636,81
Otros Activos Corrientes		-	300,00
	USD \$	<u>203.094,19</u>	<u>184.936,81</u>

7. ANTICIPO PROVEEDORES

Corresponde a anticipos entregados a proveedores con un valor de 1.016,01 USD correspondiente al año 2017.

8. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos de la cuenta se detallan a continuación:

Nombre del Activo	COSTO HISTÓRICO		
	Saldo al 31-Dic-2016	Adiciones	Saldo al 31-Dic-2017
Terrenos	3.759.383,18	-	3.759.383,18
Equipos de computación	5.636,75	-	5.636,75
Maquinaria y Equipo	2.911,87	-	2.911,87
Muebles y equipos de oficina	12.197,12	-	12.197,12
(-) Depreciación Acumulada	(10.775,91)	(1.600,66)	(12.376,57)
TOTAL:	3.769.353,01	(1.600,66)	3.767.752,35

9. BENEFICIOS SOCIALES POR PAGAR

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN		2017	2016
Obligaciones Acumuladas	USD \$	54.908,01	34.287,12
	USD \$	<u>54.908,01</u>	<u>34.287,12</u>

10. PRESTAMOS Y OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2016 se refería a un sobregiro bancario por US\$ 2.045,98 ocasionado por cheques girados y no cobrados

Notas a los estados financieros (Continuación)
Expresado en dólares

11. ANTICIPOS

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN	2017	2016
Anticipo Clientes	USD \$ 7.027,34	7.027,34
	USD \$ <u>7.027,34</u>	<u>7.027,34</u>

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Se refiere a:

DESCRIPCIÓN	2017	2016
MARIA SALVADOR DE FORNASI	87.097,90	-
GARANTIAS POR PAGAR	2.200,00	-
PROVISIONES	-	77.750,52
	USD \$ <u>89.297,90</u>	<u>77.750,52</u>

13. PATRIMONIO

Capital Social.- Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital suscrito y pagado es de USD \$1.320,00 participaciones con un valor nominal de US\$1.

Reserva legal.- La Ley de Compañías para compañías limitadas requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Notas a los estados financieros (Continuación)
Expresado en dólares

14 INGRESOS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2017	2016
Ingresos Ordinarios	USD \$	377.812,52	360.713,87
	USD \$	<u>377.812,52</u>	<u>360.713,87</u>

15 GASTOS

El resumen de esta cuenta fue como sigue:

DESCRIPCIÓN		2017	2016
Gastos Operativos	USD \$	376.253,12	356.338,84
Gastos Financieros		253,02	389,54
Gastos No Operacionales		1.610,22	4.645,31
	USD \$	<u>378.116,36</u>	<u>361.373,69</u>

16 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

16.1 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 de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación, se presenta una definición de los principales riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

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

La Compañía maneja el riesgo de liquidez monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y

obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas comerciales por cobrar están compuestas por un número importante de clientes distribuidos entre diversas industrias y áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

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

- 16.2 Valor razonable de los instrumentos financieros** - La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

17 HECHOS RELEVANTES Y EVENTOS SUBSECUENTES

A la fecha de presentación de los Estados Financieros no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.

18 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración.