

---

**DESNAL CIA. LTDA.**

**Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2017**  
**Informe de los Auditores Independientes**

---

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

*A los señores socios de:*

**DESNAL CIA. LTDA.**

**Opinión**

He auditado los estados financieros de **DESNAL CIA. LTDA.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017; el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

*En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera y patrimonial de **DESNAL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Información Financiera para Pymes aplicables en la república del Ecuador (NIIF PYMES)*

**Fundamento de la opinión**

*He efectuado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la entidad, de conformidad con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con los demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión*

***Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros.***

*La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las Normas de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrecciones material, debido a fraude o error.*

*En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de la entidad de continuar como negocio en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento, utilizando dicho principio contable como base fundamental.*

*Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la empresa.*

***Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros***

*Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones financieras que los usuarios toman basándose en los estados financieros.*

*Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.*

*También:*

- *Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida 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 desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulnera 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 entidad.*
- *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 la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría 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 de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.*

*Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable. 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.*

*Quito – Ecuador, Marzo 27 de 2017*

*Lda. César Maldonado,  
R.N.A.E. No. 682  
Registro C.P.A. No. 25286*

DESNAL CIA. LTDA.  
Estado de Situación Financiera

(Expresado en dólares americanos)

Activos	Nota	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<b>Activos, Corriente</b>			
Activos Corrientes en Operación			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	152.020	122.407
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto			
Comerciales	6	4.000	100.000
Compañías relacionadas	7	410.216	417.512
Activos por impuestos	8	27.600	29.288
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>593.835</b>	<b>569.207</b>
<b>Activos, No Corrientes</b>			
Propiedad, planta y equipo, neto	9	48.595	56.021
Inversiones no corrientes	10	3.436.315	3.118.520
<b>Total Activos, No Corrientes</b>		<b>3.484.910</b>	<b>3.174.541</b>
<b>Activos, Total</b>		<b>4.078.745</b>	<b>3.844.148</b>



Ing. Gilberto Manilla  
GERENTE GENERAL

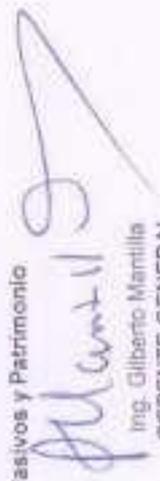


CPA. Eduardo Yáñez Y.  
Contador  
Matrícula 14-159

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

DESNAL CIA. LTDA.  
 Estado de Situación Financiera  
 (Expresado en dólares americanos)

	NOTAS	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<b>Patrimonio Neto y Pasivos</b>			
<b>Pasivos, Corrientes</b>			
Cuentas por pagar	11	220.632	193.360
Compañías relacionadas	12	91.451	305.691
Pasivo por impuestos		28.031	5.415
Impuesto a la renta	13	24.278	25.227
Beneficios empleados		28.839	24.479
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<u>393.231</u>	<u>554.372</u>
<b>Pasivos, Total</b>		<u>393.231</u>	<u>554.372</u>
<b>Patrimonio Neto</b>			
Capital social	14	500.000	500.000
Reservas			
Reserva Legal	15	30.241	22.591
Reserva valuación		2.686.316	2.366.920
Resultados acumulados			
Resultados Acumulados	16	310.389	241.536
Adopción NIIF por primera vez	17	80.225	80.225
Utilidad del ejercicio		78.314	75.503
<b>Total Patrimonio</b>		<u>3.685.485</u>	<u>3.289.775</u>
<b>Total Pasivos y Patrimonio</b>		<u>4.078.716</u>	<u>3.844.147</u>

  
 Ing. Gilberto Mamilla  
 GERENTE GENERAL

  
 CPA Eduardo Yáñez Y.  
 Contador  
 Matrícula 14.199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

DESNAL CIA. LTDA.  
Estado de Resultados Integrales

(Expresado en dólares americanos)  
Años terminados en

	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias	540.000	615.000
Gastos Operacionales	(435.164)	(514.270)
Otros Gastos	(2.244)	-
<b>Utilidad o (Pérdida) antes de impuestos a la Renta</b>	<b>102.592</b>	<b>101.730</b>
Impuesto a la renta, estimado CORRIENTE	(24.278)	(25.227)
<b>Utilidad neta</b>	<b>78.314</b>	<b>76.503</b>

NOTAS  
18

19

12



Ing. Gilberto Mantilla  
GERENTE



CPA. Eduardo Yáñez Y.  
Contador  
Matrícula 14.199

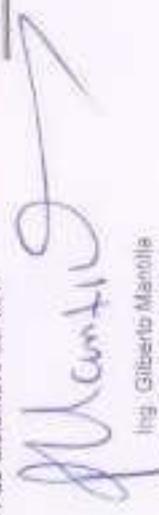
Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

DESNAL CIA. LTDA.  
Estado de Evolución del Patrimonio neto

Al 31 de diciembre 2017 y 2016  
(Expresado en dólares americanos)

	Capital	Reservas Legal	Reservas Valuación	Resultados acumulados por aplicación NIIF 1 primera vez	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2015	500.000	13.779	2.368.920	80.225	182.233	88.116	3.213.273
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	88.116	(88.116)	-
Asignación Reserva Legal	-	8.812	-	-	(8.812)	-	-
Resultados del Ejercicio	-	-	-	-	-	76.502	76.502
Saldo al 31 de diciembre del 2016	500.000	22.591	2.368.920	80.225	241.537	76.502	3.289.775
Transferencia a Resultados Acumulados	-	-	-	-	76.502	(76.502)	-
Asignación Reserva Legal	-	7.650	-	-	(7.650)	-	-
Asignación Reserva por Valuación	-	-	317.396	-	-	-	317.396
Resultados del Ejercicio	-	-	-	-	-	76.314	76.314
Saldo al 31 de diciembre del 2017	500.000	30.241	2.686.316	80.225	310.389	76.314	3.685.485

Saldo al 31 de diciembre del 2017



Ing. Gilberto Masella  
GERENTE GENERAL



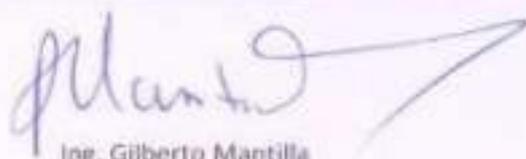
CPA. Eduardo Yáñez Y.  
Contador  
Matrícula 14-198

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

## Estado de flujo de Efectivo

(Expresado en dólares americanos)

Flujo originado por actividades de operación	2017	2016
Efectivo provisto por clientes	636.000	520.000
Efectivo utilizado en proveedores	(284.869)	(444.089)
Efectivo utilizado por empleados	(96.873)	(83.199)
Efectivo provisto por otras actividades de operación	(224.055)	(144.553)
<b>Total efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>30.403</b>	<b>(131.821)</b>
<b>Flujo originado por actividades de inversión</b>		
Efectivo utilizado en compras de activos fijos	(790)	-
<b>Total efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(790)</b>	<b>-</b>
<b>Flujo originado por actividades de financiamiento</b>		
Efectivo utilizado en el pago de préstamos	-	-
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Variación neta del efectivo en caja y bancos</b>	<b>29.613</b>	<b>(131.821)</b>
Saldo inicial del efectivo en caja y bancos	122.407	254.228
<b>Saldo final del efectivo en caja y bancos</b>	<b>152.020</b>	<b>122.407</b>



Ing. Gilberto Mantilla  
GERENTE



CPA. Eduardo Yáñez Y.  
Contador  
Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

Conciliación

2017 2016

Utilidad neta

78,314 78,503

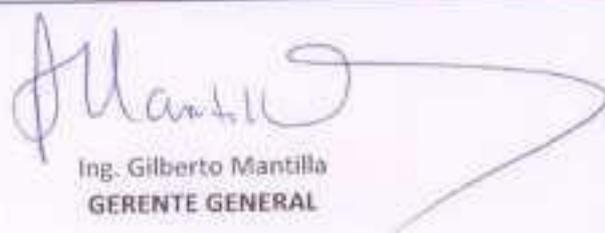
Partidas de conciliación entre la utilidad neta y los flujos de efectivo provisto por actividades de operación

Depreciaciones 8,245 8,205  
 Participación trabajadores en las utilidades 18,104 17,952  
 Impuesto a la renta 24,278 25,227

**Cambios netos en el capital de trabajo 128,941 127,887**

Disminución (Aumento) de cuentas por cobrar 96,000 (96,000)  
 Aumento (Disminución) compañías relacionadas 7,296 42,936  
 Disminución (Aumento) pagos por anticipados 1,689 12,070  
 Aumento (Disminución) cuentas por pagar 27,272 (183,701)  
 Aumento (Disminución) otras cuentas por pagar (214,440) -  
 Aumento (Disminución) pasivo por impuestos (2,611) (35,858)  
 Aumento (Disminución) de beneficios empleados (13,744) (19,155)

**Efectivo neto provisto por actividades de operación 30,403 (131,821)**

  
 Ing. Gilberto Mantilla  
 GERENTE GENERAL

  
 CPA, Eduardo Yáñez Y.  
 Contador  
 Matrícula 14-199

Ver políticas contables significativas y notas a los estados financieros.

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

### **1.1 IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

DESNAL S.A. fue constituida en la ciudad de Quito mediante escritura pública registrada el 22 de julio de 2003.

El 1 de abril de 2013, ante la Notaria Segunda del cantón Quito, se eleva a escritura pública la transformación de denominación a DESNAL CIA. LTDA., y reforma íntegra de estatutos, que por escritura pública otorgada ante la misma Notaria el 30 de julio de 2013, queda ratificada.

Mediante resolución No. SC.IJ.DJCPTE.Q:13.004383 la Superintendencia de Compañías resuelve aprobar la transformación de denominación y reforma íntegra de estatutos con fecha 2 de septiembre de 2013, cuya resolución fue inscrita en el Registro Mercantil el 10 de octubre de 2013.

El objeto social de la compañía es la prestación de servicios de asesoría financiera y administrativa; actividad inmobiliaria, esto es, compra-venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes raíces urbanos y rurales, promoción de edificios, lotizaciones y otros negocios propios de la actividad inmobiliaria.

La compañía se ha dedicado a las actividades de asesoría y a la construcción y comercialización de inmuebles.

Durante este periodo, continuó con su actividad principal que son los servicios de asesoría a otras compañías.

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

### **2.1 Declaración de cumplimiento.**

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

**2.2 Base de presentación.**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

La compañía mantiene actualizada su inversión, con el último balance disponible aprobado por los accionistas de la compañía donde mantiene la inversión, al 31 de diciembre de 2016, el registro de la actualización de las inversiones se lo realizó en una cuenta de patrimonio de valuación.

**2.3 Moneda funcional y de presentación.**

Las cifras de los Estados Financieros y sus notas se encuentran expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, utilizada como moneda en curso legal.

**2.4 Responsabilidad de la Información y Estimaciones Realizadas.**

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado los principios y criterios incluidos en las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF PYMES).

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados.

**2.5 Negocio en Marcha**

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se establezca lo contrario. DESNAL CIA. LTDA. es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a su constitución.

**2.6 Periodo contable**

Los estatutos de la compañía definen el periodo de preparación y difusión de los Estados Financieros de propósito general una vez al año el 31 de diciembre.

Los estados financieros correspondientes al ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Junta General de Accionistas celebrada el 21 de abril de 2017.

**2.7 Clasificación de saldos en corriente y no corriente**

El estado de situación financiera, se presentan los saldos en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

**2.8 Efectivo y equivalentes de efectivo**

La compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo a las partidas de alta liquidez, como son los saldos en caja, y en bancos sin restricciones, incluyendo las inversiones financieras pactadas con vencimiento máximo a los 90 días, los cuales se presentan al costo, que se aproxima al valor de mercado.

**2.9 Cuentas por cobrar comerciales.**

En estas cuentas se registran los derechos de cobro a sus clientes no relacionados originados de actividades ordinarias. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en hasta 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.

Estimación de deterioro para cuentas comerciales. - La provisión para cuentas de cobranza dudosa se establece si existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales del contrato.

La estimación para cuentas dudosas es determinada por la Gerencia de la Compañía, con base en la evaluación individualizada de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos, teniendo como principal indicativo de duda de su cobrabilidad, la existencia de saldos vencidos por más de 180 días. La provisión para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

**2.10 Impuestos por recuperar.**

Corresponden básicamente a retenciones del impuesto a la renta efectuadas por terceros que serán recuperadas en un período menor a doce meses. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

**2.11 Propiedad, planta y equipo**

El valor razonable de propiedad, planta y equipo, se determinó en función de tasaciones efectuadas por única vez de acuerdo con lo que establecido en la NIIF 1. Estas tasaciones fueron realizadas, a la fecha de transición, por especialistas independientes, además la Compañía estimó un valor residual al final de la vida útil de los mismos.

Los elementos de la propiedad, planta y equipo se valorizan inicialmente a su costo que comprende su precio de compra y cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Posteriormente al registro inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son rebajados por la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro de valor acumulada.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia o un aumento de la vida útil, son capitalizados aumentando el valor de los bienes.

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

La utilidad o pérdida resultante de la enajenación o retiro de un bien se calcula como la diferencia entre el precio obtenido en la enajenación y el valor registrado en los libros reconociendo el cargo o abono a resultados del período.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en cada cierre de balance.

#### **Método de depreciación.**

Las depreciaciones son calculadas bajo el método lineal, mediante la distribución del costo de adquisición corregido por el valor residual estimado, entre los años de vida útil estimada de cada uno de los elementos.

#### **2.12 Inversiones no corrientes.**

Se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía ejerce influencia significativa. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y menos cualquier pérdida por deterioro y se va actualizando a su valor de mercado.

En este período la compañía mantiene actualizada su inversión al valor proporcional patrimonial del 31 de diciembre de 2016, balance que fue por los accionistas donde mantiene su inversión.

#### **2.13 Cuentas por pagar.**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son liquidables en plazos menores a 90 días.

#### 2.14 Compañías Relacionadas.

Se registran los préstamos con compañías relacionadas. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción.

#### 2.15 Beneficios a los empleados.

Beneficios corrientes - Se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc); obligaciones con el IESS y participación de los trabajadores. Se mide a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se genera.

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

Beneficios no corrientes - 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 calificado 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.

La administración mantiene la política establecida en periodos anteriores relacionados a estos beneficios la que estableció, en base a la técnica contable, una política para efectuar la provisión por estos beneficios sólo si es probable la salida de recursos.

#### 2.16 Impuesto a la renta.

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 la renta corriente - Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2017 y 2016 es del 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo en el que se genera.

Impuesto a la renta diferido - Se determina sobre las diferencias temporales que surgen 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 reconocen en el resultado del periodo o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

La administración de la compañía considera registrar el impuesto diferido, solamente si existiere certeza razonable de que fueran reconocidos por el organismo tributario y por lo tanto se estimen recuperables para la compañía.

**17 Pasivos por Impuestos.**

Se registra el impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, retenciones en la fuente realizados a sus proveedores de bienes y servicios, que serán liquidados en forma mensual y anual.

**2.18 Distribución de dividendos.**

La distribución de dividendos se deduce del patrimonio y se reconoce como pasivo corriente en los estados financieros, se produce la obligación en función a las disposiciones de distribución establecida por la Junta General de Accionistas. Se mide inicialmente y posterior a su valor razonable.

**2.19 Provisiones.**

Una provisión se reconoce, si como resultado de un evento pasado, la compañía tiene una obligación legal o implícita en el presente que pueda ser estimada con suficiente fiabilidad y es probable que una salida de beneficios económicos sea necesaria para cancelar la obligación.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada periodo y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera.

**2.20 Baja de activos y pasivos financieros.**

Activos financieros.- Un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso, o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

**2.21 Patrimonio.**

Capital social - Se registra el monto aportado por los accionistas como capital para el funcionamiento de sus operaciones. Se mide a su valor nominal.

Reservas - Se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

**2.22 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por los servicios prestados en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de IVA, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus servicios al comprador y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

**2.23 Gastos de operación**

Los gastos de operación son reconocidos por la Compañía sobre base del devengado.

Se componen de: gastos financieros, gastos administrativos, impuestos, tasas, contribuciones y otros propios del giro del negocio.

**2.24 Estado de flujo de efectivo**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. El concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

**3. Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura**

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

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

**a. Riesgo de mercado**

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

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

La compañía mantiene obligaciones u operaciones de crédito con compañías relacionadas.

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

La compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

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

La compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

**b. Riesgo de tasa de interés**

La estructura de financiamiento de la Compañía considera como ente de financiación a compañías relacionadas, el endeudamiento con compañías relacionadas no expone a la compañía a tasas de interés, esta medida ha sido tomada debido a la limitación de operaciones por las cuales atraviesa el país.

Con base en la evaluación del financiamiento de la compañía, la Administración estima que el riesgo de tasa de interés variable no es significativo, ya que las compañías relacionadas no producen interés alguno por este financiamiento.

**c. Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral.

**d. Riesgo de liquidez**

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

**e. Riesgo operacional**

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los servicios que brinda la Compañía;
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los servicios de la Compañía;
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que la entidad administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control, basados en sistemas de reportes internos y externos.

**4. Estimaciones y juicios o criterios de la Administración**

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

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

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

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

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

## 5. Efectivo y Equivalentes de efectivo

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Caja Chica		700	700
Produbanco	a)	151.320	121.707
<b>Suman:</b>		<u>152.020</u>	<u>122.407</u>

a) Constituyen depósitos en la cuenta corriente y de libre disponibilidad.

**6. Cuentas por cobrar**

Corresponden a facturación por servicios prestados los que serán recuperados en los primeros días del próximo año.

**7. Compañías relacionadas**

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Mantilla Gilberto	a)	79.847	100.191
Mantilla Alejandra	a)	118.081	46.809
Mantilla Soledad	a)	32.818	29.328
Inmopevima S.A.	b)	132.000	205.779
Carducci Antonela		47.669	19.405
		<u>410.215</u>	<u>401.512</u>

- a) Corresponden a anticipos a liquidarse en el próximo año.  
 b) Corresponde a facturación por servicios prestados.

**8. Activos por impuestos**

El detalle es el siguiente:

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Impuestos retenidos	a)	27.383	29.289
Credito Tributario		217	-
		<u>27.600</u>	<u>29.289</u>

- a) Valores que son compensados con el impuesto a la renta en la fecha de pago

**9. Propiedad, planta y equipo, neto**

El movimiento es como sigue:

Descripción	Edificios	Vehículos	Equipo de Oficina	Total Activo	Depreciación	Activo Neto
Saldo al 31 de diciembre del 2015	67.466	26.182	2.077	95.725	(31.499)	64.226
Adiciones	-	-	-	-	(8.205)	(8.205)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2016	67.466	26.182	2.077	95.725	(39.704)	56.021
Adiciones	-	-	790	790	(8.246)	(7.456)
Bajas	-	-	-	-	-	-
Saldo al 31 de diciembre del 2017	67.466	26.182	2.867	96.515	(47.950)	48.565

**10. Inversiones no corrientes**

Corresponde a 495.000 acciones en una compañía nacional, su valor proporcional patrimonial se encuentra actualizado al 31 de diciembre de 2016, con el último balance disponible aprobado en Junta General de Accionistas, el efecto se registró en el patrimonio.

**11. Cuentas por pagar**

	Al 31 de diciembre	
	2017	2016
Inmobiliaria Ferrol S.A.	192.786	192.786
Survenden S.A.	27.500	-
Chubb Seguros Ecuador S.A.	346	574
	<u>220.632</u>	<u>193.360</u>

**12. Compañías relacionadas**

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Mantila Emilia	a)	67.346	100.364
Fondo Emergente Obra FRP	b)	24.105	205.527
		<u>91.451</u>	<u>305.891</u>

- a) Corresponden a cesión de acciones de la compañía Inmopevimal S.A.
- b) Corresponde a un fondo recibido para la administración de la obra de ampliación del Centro Comercial el Recreo.

**13. Impuesto a la renta**

A continuación la demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la administración de la Compañía.

		Al 31 de diciembre	
		2017	2016
Pérdida / Utilidad contable		120.696	119.682
15% participación Trabajadores		(18.104)	(17.952)
Más gastos no deducibles		7.761	12.940
Base Imponible		<u>110.353</u>	<u>114.670</u>
Impuesto a la Renta Causado		<u>24.278</u>	<u>25.227</u>

**14. Capital social**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 es de US\$ 500.000, que comprende 500.000 acciones ordinarias de valor nominal US\$ 1,00 cada una.

**15. Reserva Legal**

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas, en este período se capitalizó esta cuenta.

**16. Resultados acumulados**

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se puede compensar con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas, durante este periodo esta cuenta se capitalizó

**17. Resultados acumulados por adopción de NIIF**

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta "Ajustes de Primera Adopción".

**18. Ingresos de actividades ordinarias**

Corresponde a la prestación de servicios de asesoría financiera y administrativa.

**19. Costos y gastos por naturaleza**

Los costos y gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

	Al 31 de diciembre	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Gastos administrativos</b>		
Sueldos y Beneficios Sociales	114.976	110.139
Honorarios	273.437	348.437
Materiales y Suministros Varios	2.612	1.601
Luz, Agua, Teléfono, Internet	1.941	2.211
Mantenimiento Activos Fijos	1.032	1.810
Depreciaciones y Amortizaciones	9.629	10.301
Impuestos	21.524	25.105
Cuotas y Contribuciones	3.152	3.233
Transporte y Viajes	5.714	7.098
Gastos Financieros	2.244	3.013
Otros	1.147	1.316
	<u>437.408</u>	<u>514.270</u>

**20. Saldos y transacciones con compañías relacionadas****Saldos:**

<u>Activos:</u>	Nota	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		2017	2016
Mantilla Gilberto		79.647	100.190
Mantilla Alejandra		118.081	46.809
Mantilla Soledad		32.818	29.328
Inmopevimal S.A		132.000	221.779
Carducci Antonella Accionistas		47.669	19.405
Sumar:	7	<u>410.215</u>	<u>417.511</u>

**Pasivo corriente:**

Mantilla Emila		67.345	100.364
Mantilla Alejandra			
Fideicomiso Recreo Plaza		24.105	205.527
Sumar:	12	<u>91.450</u>	<u>305.891</u>

**Transacciones:**

<u>Ingresos ordinarios:</u>	Nota	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
		2017	2016
Fideicomiso Recreo Plaza		420.000	556.000
Inmopevimal S.A		120.000	60.000
Sumar:	18	<u>540.000</u>	<u>616.000</u>

**Gastos de operación:**

Mantilla Alejandra		60.000	120.000
Mantilla Emila		120.000	160.000
Mantilla Gilberto		60.000	60.000
Sumar:	19	<u>240.000</u>	<u>340.000</u>

**21. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financiero o que requieran revelación.