

CAVSTATES S.A.

Estados Financieros
Año terminado en Diciembre 31, 2017
Con Informe de los Auditores Independientes



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5 y 6
Quito - Ecuador
Código Postal: 170526

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova, Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 090306

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
CAVSTATES S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de CAVSTATES S.A., que corresponden al estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de CAVSTATES S.A. al 31 de diciembre de 2017, así como el resultado integral de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para nuestra opinión

Realizamos nuestra auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de los 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 (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Otra información

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre otra información y no expresamos ninguna forma de conclusión de aseguramiento sobre la misma.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si la otra información es materialmente inconsistente con los estados financieros o nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría o de lo contrario parece estar materialmente equivocada. Si, con base en el trabajo que hemos realizado, llegamos a la conclusión de que hay una declaración equivocada material de esta otra información, estamos obligados a informar sobre ese hecho. No tenemos observaciones significativas que informar al respecto.

Responsabilidades de la Administración sobre los estados financieros

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 (NIIF), y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

Los miembros de la Administración de la Compañía son responsables de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos, ya sea por fraude o error y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Un aseguramiento razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista. Los errores significativos pueden surgir de fraude o error y se consideran significativos, siempre y cuando de manera individual o en conjunto, éstos pudiesen influir en las decisiones económicas a ser tomadas por los usuarios basados en dichos estados financieros.

Una descripción más detallada de las responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros se encuentra descrita en el Apéndice al Informe de los Auditores Independientes adjunto.

Restricción de uso y distribución

Este informe se emite únicamente para información y uso de la Administración de la Compañía y de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y no debe utilizarse para ningún otro propósito.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios

Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, se emiten por separado.

BDO ECUADOR

Abril 02, 2018
RNAE No. 193
Quito, Ecuador


Raúl Lastusa Socio

Apéndice al Informe de los Auditores Independientes

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), ejercemos un juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Nuestra auditoría incluye:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión 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 entidad. Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logre presentación. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de las entidades o actividades comerciales dentro del grupo para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos relevantes con respecto a la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan soportarla.

A partir de las comunicaciones con los encargados de la Administración de la Compañía, determinamos aquellos asuntos que eran de importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y por lo tanto son los asuntos clave de auditoría.

Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la Ley o el Reglamento se oponga a la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente raras, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe debido a posibles consecuencias adversas.

CAVSTATES S.A.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

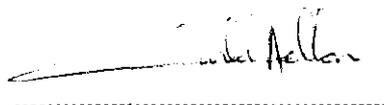
CONTENIDO:

PÁGINA:

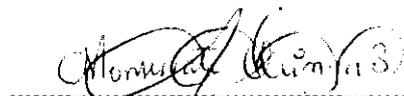
• Estados de Situación Financiera	5
• Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	6
• Estados de Cambios en el Patrimonio	7
• Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo	8
• Resumen de las Principales Políticas Contables	10
• Notas a los Estados Financieros	27

CAVSTATES S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Activos:			
Activos corrientes			
Efectivo	(8)	378	442
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	(9)	26,420	29,902
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(18)	410,268	374,304
Activos por impuestos corrientes	(19)	56,349	170,237
Gastos pagados por anticipado	(10)	6,801	6,336
Otros activos corrientes	(11)	4,720	2,380
Total activos corrientes		504,936	583,601
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	(12)	80,089	95,261
Propiedades de inversión	(13)	5,080,659	4,620,709
Activos intangibles		-	384
Cuentas por cobrar clientes relacionados	(18)	2,384,695	2,184,066
Activos por impuestos diferidos	(20)	53,454	60,288
Total activos no corrientes		7,598,897	6,960,708
Total activos		8,103,833	7,544,309
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores no relacionadas	(14)	30,877	28,507
Cuentas por pagar proveedores relacionados	(18)	14,616	28,076
Otras cuentas por pagar no relacionadas		791	-
Obligaciones con instituciones financieras	(15)	199,217	75,736
Préstamos de accionistas /socios	(16)	208,486	100,718
Pasivos por impuestos corrientes	(19)	345	49,951
Obligaciones beneficios a los empleados	(17)	23,283	18,631
Total pasivos corrientes		477,615	301,619
Pasivo no corriente			
Cuentas por pagar proveedores relacionados	(18)	1,513,963	1,632,685
Obligaciones con instituciones financieras	(15)	3,118,144	3,119,520
Préstamos de accionistas / socios	(16)	1,163,255	1,388,252
Total pasivo no corriente		5,795,362	6,140,457
Total pasivos		6,272,977	6,442,076
Patrimonio:			
Capital social	(21.1)	1,100,000	1,100,000
Reservas	(21.2)	134,924	62,866
Resultados acumulados	(21.3)	595,932	(60,633)
Total patrimonio neto		1,830,856	1,102,233
Total patrimonio neto y pasivos		8,103,833	7,544,309



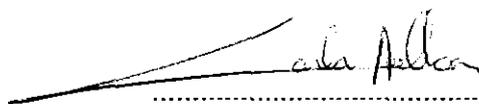
Carla Avellán Pinto
Representante Legal



Monserrate Chinga B.
Contadora General

CAVSTATES S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS DEL PERÍODO Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingresos por actividades ordinarias			
Ingresos por prestación de servicios	(22)	601,036	600,240
Gastos de administración	(23)	(251,311)	(346,424)
Gastos de venta	(24)	(30,449)	(13,160)
Gastos financieros	(25)	(175,396)	(401,019)
Otros ingresos	(26)	698,876	688,090
Otros gastos	(27)	(54,100)	(118,596)
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		788,656	409,131
Gasto por impuesto a las ganancias corriente	(19)	(53,199)	(49,570)
Efecto de impuestos diferidos	(20)	(6,834)	36,906
Utilidad (Pérdida) del ejercicio de operaciones continuadas		728,623	396,467
Utilidad (Pérdida) del ejercicio		728,623	396,467
Otro resultado integral del ejercicio, neto de impuestos		-	-
Resultado integral total del año		728,623	396,467



Carla Avellán Pinto
Representante Legal



Monserrate Chinga B.
Contadora General

CAVSTATES S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresados en dólares)

	Resultados acumulados					Total patrimonio neto
	Capital social	Reserva legal	Utilidades (Pérdidas) acumuladas	Provenientes de la adopción de las NIIF	(Pérdidas) utilidades neta del ejercicio	
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,100,000	23,219	(342,012)	(49,163)	(26,278)	705,766
Transferencia a reservas	-	39,647	-	-	(39,647)	-
Transferencia a utilidades (pérdidas) acumuladas	-	-	(26,277)	-	26,277	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	396,467	396,467
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,100,000	62,866	(368,289)	(49,163)	356,819	1,102,233
Transferencia a reservas	-	72,058	-	-	(72,058)	-
Transferencia a utilidades (pérdidas) acumuladas	-	-	356,819	-	(356,819)	-
Resultado integral total del año	-	-	-	-	728,623	728,623
Saldo al 31 de diciembre de 2017	1,100,000	134,924	(11,470)	(49,163)	656,565	1,830,856


 Carla Avellán Pinto
 Representante General

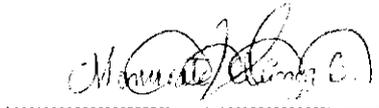

 Monserrate Chinga B.
 Contador General

CAVSTATES S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresados en dólares)

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Flujos de efectivo por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	604,518	1,219,751
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(131,276)	(149,627)
Impuesto a las ganancias pagado	(50,366)	(77,501)
Intereses pagados, netos	(175,396)	(401,019)
Otros ingresos (egresos), netos	130,725	(118,597)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	378,205	473,007
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:		
Efectivo pagado por la compra de propiedades, planta y equipos	(4,780)	(6,091)
Efectivo pagado por la compra de propiedades de inversión	(59,014)	(3,180)
Efectivo pagado por la compra de activos intangibles	-	(135)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(63,794)	(9,406)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Efectivo pagado por cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar relacionados	(200,629)	(558,703)
Efectivo neto recibido (pagado) por obligaciones con instituciones financieras	122,105	(52,622)
Efectivo neto (pagado) recibido por préstamos de accionistas o socios	(117,229)	96,192
Efectivo neto (pagado) recibido por pagar relacionadas	(118,722)	50,300
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	(314,475)	(464,833)
Disminución neta de efectivo.	(64)	(1,232)
Efectivo al inicio del año	442	1,674
Efectivo al final del año	378	442



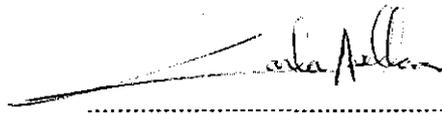
Carla Avellán Pinto
Representante Legal



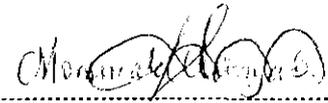
Monserrate Chinga B.
Contadora General

CAVSTATES S.A.
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO
CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Resultado integral total del año	728,623	396,467
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	19,952	22,213
Depreciación de propiedades de inversión	113,115	113,531
Valor razonable de propiedades de inversión	(514,051)	(200,000)
Amortización de activos intangibles	384	326
Provisión para impuesto a las ganancias	53,199	49,570
Efecto de impuestos diferidos	6,834	(36,906)
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Disminución en cuentas y por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar	3,482	134,744
Aumento en cuentas y por cobrar clientes relacionados	(35,964)	(2,685)
Aumento en gastos pagados por anticipado	(465)	(773)
Disminución en otros activos corrientes	111,548	8,732
Aumento (Disminución) en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	3,161	(28,804)
(Disminución) Aumento en pasivos por impuestos corrientes	(102,805)	60,203
Disminución en cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar relacionados	(13,460)	(12,525)
Disminución en pasivos por obligaciones corrientes	-	(30,336)
Aumento (Disminución) en pasivos corrientes por beneficios a los empleados	4,652	(638)
Disminución en otros pasivos corrientes	-	(112)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	378,205	473,007



 Carla Avellán Pinto
 Representante Legal



 Monserrate Chinga B.
 Contadora General

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- Nombre de la entidad.
CAVSTATES S.A.
- RUC de la entidad.
1792043301001.
- Domicilio de la entidad.
Chimbatola S/N y Av. Simón Bolívar.
- Forma legal de la entidad.
Sociedad Anónima.
- País de incorporación de la entidad.
Ecuador.
- Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.

La Compañía CAVSTATES S.A., en adelante "La Compañía", fue constituida el 29 de Junio del 2006. Su objetivo principal es: prestar todo tipo de servicios en general particularmente los referidos a asesoramiento económico y la gestión de proyectos; adquirir y arrendar bienes muebles e inmuebles para su uso propio o de terceros por medio de contratos de arrendamiento, subarrendamiento o comodato; prestación de servicios a nivel administrativo, gerencial, entre otros; relacionarse con otras empresas y actuar como representante de compañías nacionales y extranjeras para cumplir con su objetivo social.

El control de la Compañía es ejercido por sus accionistas mayoritarios, de acuerdo al siguiente detalle:

1708150451 Carla Avellán 44% Presidente Ejecutivo/Representante Legal
1709006330 Camila Avellán 42% Presidente/Administrador.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

3. 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. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentaran partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros 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 por sus 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. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2017:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 12 "Revelación de intereses en otras entidades"(*)	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 7 "Estado de flujos de efectivo"	1 de enero de 2017
Modificación a la NIC 12 "Impuesto a las Ganancias "	1 de enero de 2017
NIIF 9 "Instrumentos Financieros "	1 de enero de 2018

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas" (*)	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones" (*)	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros" (*)	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres años después de esa fecha.
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" (*)	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados" (*)	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"	1 de enero de 2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros" (*)	1 de enero de 2021

Modificación a NIC 7 "Estado de flujos de efectivo".

Emitida en enero de 2016, requiere que una entidad revele información que permita a los usuarios de los Estados Financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios derivados de los flujos de efectivo y los cambios que no son en efectivo.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Modificación a NIC 12 “Impuesto a las ganancias”.

Emitida en enero de 2016, aclara como registrar los activos por impuestos diferidos correspondientes a los instrumentos de deuda medidos al valor razonable.

NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

Cuya versión final fue emitida en julio de 2014. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo “más prospectivo” de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el “riesgo crediticio propio” para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

La Compañía a la fecha de este informe se encuentra en un proceso de análisis sobre la aplicación de esta norma a fin de identificar los posibles impactos en los estados financieros.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”.

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones.

Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

La Compañía a la fecha de este informe se encuentra en un proceso de análisis sobre la aplicación de esta norma a fin de identificar los posibles impactos en los estados financieros.

NIIF 16 “Arrendamientos”.

Emitida en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

La Compañía a la fecha de este informe se encuentra en un proceso de análisis sobre la aplicación de esta norma a fin de identificar los posibles impactos en los estados financieros.

NIC 40 “Propiedades de Inversión”.

Esta modificación aclara cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

CINIIF 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas”.

Emitida en junio de 2017. Esta interpretación aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos sobre la renta cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía*

4.3. 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.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan 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.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.5. Efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. 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).

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

4.7. 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).

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

4.8. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

4.9. Propiedades y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Medición inicial.- las propiedades y equipos, se miden al costo, el cual que 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 (si existieren), así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

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

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades y equipos se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

La Compañía evalúa la obsolescencia técnica o comercial procedente de los cambios en las condiciones del servicio, o de los cambios en la demanda del mercado de los productos o servicios que se obtienen con el activo.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Instalaciones	10 años	5%
Muebles y enseres	10 años	5%
Maquinaria y equipo	10 años	5%
Equipo de computación	3 años	1%

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.10. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- las propiedades de inversión Edificios se mide por el método del costo menos depreciación y los terrenos se miden por su valor razonable menos costo de venta.

Las revaluaciones se harán de forma anual. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluirán en el resultado del período en que surjan.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	N/A	N/A
Edificios	20 años	15%

4.11. Activos intangibles.

En este grupo contable se registra todo bien sin apariencia física que es susceptible de ser separado o escindido de la entidad y vendido, transferido, dado en explotación, arrendado o intercambiado, ya sea individualmente o junto con un contrato, o surge de derechos contractuales o de otros derechos de tipo legal, con independencia de que esos derechos sean transferibles o separables de la entidad o de otros derechos y obligaciones, si, y sólo si: es probable que los beneficios económicos futuros que se han atribuido al mismo fluyan a la entidad; y el costo del activo puede ser medido de forma fiable.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

Medición inicial.- los activos intangibles se miden a su 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.

Reconocimiento posterior.- los activos intangibles se miden por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de amortización.- los activos empiezan a amortizarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La amortización es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

La Compañía evalúa las reducciones futuras esperadas en el precio de venta de un elemento que se elabore utilizando un activo intangible, esto con el fin de determinar la posible obsolescencia tecnológica o comercial del activo, lo cual, a su vez, podría reflejar una reducción de los beneficios económicos futuros incorporados al activo intangibles y por ende un posible deterioro.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Sistema contable	3 años	cero (*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

Baja de activos intangibles.- Un activo intangible se da de baja al momento de su disposición, o cuando no se esperan beneficios económicos futuros de su uso o disposición.

4.12. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de 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 proveedor (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.13. 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).

4.14. Préstamos de accionistas.

En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas. 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.

4.15. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como; obligaciones con el IESS y sueldos. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

4.16. 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.

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 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

- 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.

4.17. 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 período.

4.18. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto aportado del capital. Se mide a su valor nominal.

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

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las pérdidas netas acumuladas y utilidades del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo y no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Accionistas.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

4.19. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Prestación de servicios.- en este grupo contable se registran las ventas generadas por la gestión de proyectos. Se miden considerando el grado de terminación de la prestación del servicio al final del período sobre el que se informa.

Arrendamiento operativo.- en este grupo contable se registran los ingresos por arriendo de las propiedades de inversión generados durante el período.

4.20. Gastos.

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.21. Información por segmentos de operación.

Un segmento operativo es un componente de la Compañía sobre el cual se tiene información financiera separada que es generada mediante aplicaciones informáticas y es evaluada por la Administración para la toma de decisiones. La Compañía opera como un segmento operativo único.

4.22. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

4.23. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.24. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

5. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS 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:

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

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.

6. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

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:

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

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 no relacionados y relacionados cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito se da que existe un solo cliente que abarca más del 90% de los ingresos.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. 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.

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente Entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2017:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas,	30,877	-
Cuentas y documentos por pagar y otras relacionadas	14,616	1,513,963
Obligaciones con instituciones financieras	199,217	3,118,144
Préstamos de accionistas	208,486	1,163,255
	453,196	5,795,362
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>		
Cuentas y documentos por pagar proveedores y otras cuentas por pagar no relacionadas,	28,507	-
Cuentas y documentos por pagar y otras relacionadas	28,076	1,632,685
Obligaciones con instituciones financieras	75,736	3,119,520
Préstamos de accionistas	100,718	1,388,252
	233,037	6,140,457

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Total pasivos	6,272,977	6,442,076
Menos efectivo	378	442
Total deuda neta	6,272,599	6,441,634
Total patrimonio neto	1,830,856	1,102,233
Índice de deuda - patrimonio neto	342%	584%

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.

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.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresado en dólares)

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros razonable	Valor razonable	Valor libros razonable	Valor razonable	Valor libros razonable	Valor razonable	Valor libros razonable	Valor razonable
<u>Activos financieros medidos al valor razonable:</u>								
Efectivo	378	378	-	-	442	442	-	-
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>								
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	26,420	26,420	-	-	29,902	29,902	-	-
Cuentas por cobrar clientes relacionados	410,267	410,267	2,384,695	2,384,695	374,304	374,304	2,184,066	2,184,066
Total activos financieros	437,065	437,065	2,384,695	2,384,695	404,648	404,648	2,184,066	2,184,066

CAVSTATES S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en dólares)

	Diciembre 31, 2017			Diciembre 31, 2016		
	Corriente		No corriente	Corriente		No corriente
	Valor libros razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor razonable
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>						
Cuentas por pagar proveedores y otras no relacionados	(30,877)	-	-	(28,507)	(28,507)	-
Cuentas por pagar proveedores relacionados	(14,616)	(1,513,963)	(1,513,963)	(28,076)	(28,076)	(1,632,685)
Obligaciones con instituciones financieras	(199,217)	(3,118,144)	(3,118,144)	(75,736)	(75,736)	(3,119,520)
Préstamos de accionistas / socios	(208,486)	(1,163,255)	(1,163,255)	(100,718)	(100,718)	(1,388,252)
Total pasivos financieros	(453,196)	(5,795,362)	(5,795,362)	(233,037)	(233,037)	(6,140,457)
Instrumentos financieros, netos	(16,131)	(3,410,667)	(3,410,667)	171,611	171,611	(3,956,391)

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 (Metodología Nivel 3).

CAVSTATES S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

8. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Caja	20	20
Bancos	358	422
	(1)	
	<u>378</u>	<u>442</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen importes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

9. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Clientes locales	4,282	7,764
Municipio de Quito	22,138	22,138
	(1)	
	<u>26,420</u>	<u>29,902</u>

Un detalle de la antigüedad de los saldos de activos financieros, fue como sigue:

Antigüedad	Diciembre 31, 2017		Diciembre 31, 2016	
	Saldo	%	Saldo	%
<u>Por vencer</u>				
<u>Vencidas</u>				
De 1 a 90 días	3,744	89%	7,291	94%
De 91 a 180 días	65	1%	-	-
Más de 361 días	473	10%	473	6%
	<u>4,282</u>	<u>100%</u>	<u>7,764</u>	<u>100%</u>

10. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, Corresponden a primas de seguros prepagadas por 6,801 y 6,336 respectivamente.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

11. OTROS ACTIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Anticipo proveedores contratistas	2,200	2,200
Varios	2,520	180
	<u>4,720</u>	<u>2,380</u>

12. PROPIEDADES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Costo	259,629	254,849
Depreciación acumulada	(179,540)	(159,588)
	<u>80,089</u>	<u>95,261</u>
<u>Clasificación:</u>		
Muebles y enseres	78,853	93,346
Maquinaria y equipo	1,188	1,619
Equipos de computación	48	296
	<u>89,089</u>	<u>95,261</u>

CAVSTATES S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron como sigue:

Concepto	Muebles y enseres	Maquinaria y equipo	Equipo de computación	Total
<u>Año terminado en diciembre 31, 2017:</u>				
Saldo inicial	93,346	1,619	296	95,261
Adiciones	4,780	-	-	4,780
Depreciación	(19,273)	(431)	(248)	(19,952)
Saldo final	78,853	1,188	48	80,089
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>				
Saldo inicial	108,789	2,050	544	111,383
Adiciones	6,091	-	-	6,091
Depreciación	(21,534)	(431)	(248)	(22,213)
Saldo final	93,346	1,619	296	95,261

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

13. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Costo	5,954,410	5,308,699
Depreciación acumulada	(873,751)	(687,990)
	<u>5,080,659</u>	<u>4,620,709</u>
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	1,095,082	899,986
Edificios	3,816,091	3,545,933
Instalaciones	169,486	174,790
	<u>5,080,659</u>	<u>4,620,709</u>

Los movimientos de propiedades de inversión, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Instalaciones	Total
<u>Año terminado en diciembre 31, 2017:</u>				
Saldos inicial	899,986	3,545,933	174,790	4,620,709
Adquisiciones	-	59,014	-	59,014
Valor razonable costo (Nota 26)	195,096	300,536	18,419	514,051
Depreciación	-	(89,392)	(23,723)	(113,115)
Saldo final	<u>1,095,082</u>	<u>3,816,091</u>	<u>169,486</u>	<u>5,080,659</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2016:</u>				
Saldo inicial	699,986	3,634,955	196,119	4,531,060
Adquisiciones	-	-	3,180	3,180
Valor razonable (Nota 26)	200,000	-	-	200,000
Reclasificaciones	-	(47)	47	-
Depreciación	-	(88,975)	(24,556)	(113,531)
Saldo final	<u>899,986</u>	<u>3,545,933</u>	<u>174,790</u>	<u>4,620,709</u>

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

14. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Proveedores locales	30,877	28,507
	<u>30,877</u>	<u>28,507</u>

15. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Préstamo MORGAN STANLEY:</u>		
Préstamo al 1,78% anual con vencimiento en noviembre de 2019.	3,009,000	3,009,000
<u>Banco Internacional:</u>		
Préstamo al 9.50% anual con vencimiento en marzo de 2019.	106,950	170,411
<u>Banco del Pichincha:</u>		
Sobregiro Bancario (1)	114,832	6,553
<u>Banco Internacional:</u>		
Sobregiro Bancario (1)	-	644
Mastercard Pichincha	14,752	759
Intereses bancarios	71,827	7,889
	<u>3,317,361</u>	<u>3,195,256</u>
(-) Porción corriente del pasivo a largo plazo	199,217	75,736
	<u>3,118,144</u>	<u>3,119,520</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, estos valores corresponden a sobregiros aprobados por las instituciones financieras.

16. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS - SOCIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Santiago Falconi Avellan:</u>		
Préstamo al 2% de interés anual y vencimiento en diciembre de 2025. (1)	32,423	32,423
<u>Juan Xavier Falconi :</u>		
Préstamo al 2% de interés anual y vencimiento en diciembre de 2025.	32,423	32,423
<u>Mónica Avellán Cobo:</u>		
Préstamo al 2% de interés anual y vencimiento en diciembre de 2025.	32,423	32,423
<u>Gabriela Avellán Cobo:</u>		
Préstamo al 2% de interés anual y vencimiento en diciembre de 2025.	32,423	32,423
<u>Daniela Avellán Cobo:</u>		
Préstamo al 2% de interés anual y vencimiento en diciembre de 2025.	32,563	32,563
<u>Priscila Falconi :</u>		
Préstamo al 2% de interés anual y vencimiento en diciembre de 2025.	32,563	32,563
<u>Camila Avellán Pinto:</u>		
Préstamo al 2% de interés anual y vencimiento en diciembre de 2025.	584,455	584,455
<u>Carla Avellán Pinto:</u>		
Préstamo al 2% de interés anual y vencimiento en diciembre de 2025.	612,287	612,287
Intereses por pagar	-	97,410
Descuento por intereses implícitos	(19,819)	-
	(Nota 18)	1,488,970
(-) Porción corriente plazo del pasivo a largo plazo	208,486	100,718
	<u>1,163,255</u>	<u>1,388,252</u>

CAVSTATES S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Otros pasivos por beneficios a empleados	23,198	18,548
Obligaciones con el IESS	85	83
	<u>23,283</u>	<u>18,631</u>

18. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Cuentas por cobrar clientes</u>				
<u>relacionados:</u>				
FUNADEC	Cliente	Comercial	410,268	374,304
FUNADEC	Cliente	Préstamo	2,384,695	2,184,066
			<u>2,794,963</u>	<u>2,558,370</u>
<u>Cuentas por pagar proveedores</u>				
<u>relacionados:</u>				
FUNADEC	Proveedor	Comercial	14,616	28,076
<u>Otras cuentas por pagar</u>				
<u>relacionados:</u>				
Santiago Falconí	Accionista	Préstamo	32,423	32,423
Juan Xavier Falconí Avellan	Accionista	Préstamo	32,423	32,423
Mónica Avellán Cobo	Accionista	Préstamo	32,423	32,423
Gabriela Avellán Cobo	Accionista	Préstamo	32,423	32,423
Daniela Avellán Cobo	Accionista	Préstamo	32,563	32,563
Priscila Falconí	Accionista	Préstamo	32,563	32,563
Camila Avellán Pinto	Accionista	Préstamo	584,455	584,455
Carla Avellán Pinto	Accionista	Préstamo	612,287	612,287
Intereses por pagar			-	97,410
Valor descuento interés implícito			(19,819)	-
		(Nota 16)	<u>1,371,741</u>	<u>1,488,970</u>

CAVSTATES S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Cuentas por pagar relacionados</u>				
<u>largo plazo:</u>				
Singletary Holding	Accionista	Préstamo	529,388	487,330
Carlos Avellán	Préstamos	Préstamo	253,578	415,000
Direcacero S.A.	Accionista	Préstamo	322,000	322,000
Camila Avellán	Accionista	Préstamo	-	193,792
Ardath S.A.	Accionista	Préstamo	100,000	100,000
Carla Avellán	Accionista	Préstamo	263,928	87,935
Intereses Singletary Holding	Accionista	Interés	20,508	26,628
Intereses Camila Avellan	Accionista	Interés	11,689	-
Intereses Carla Avellan	Accionista	Interés	17,524	-
Intereses Direcacero S.A.	Accionista	Interés	5,522	-
Descuento intereses implícitos	Accionista	Implícito	(10,174)	-
			<u>1,513,963</u>	<u>1,632,685</u>

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Ventas:</u>				
Funadec	Cliente	Arriendos	564,000	564,000
Funadec Intereses	Cliente	Arriendos	5,513	21,305
Funadec Intereses	Relacionada	Préstamos	44,810	142,612
Funadec (Intermediario)	Cliente	Reembolso	20,421	18,124
			<u>634,744</u>	<u>746,041</u>

Compras:

Camila	Préstamo	Interés	11,689	16,299
Carla	Préstamo	Interés	17,524	-
Singletary Holding	Préstamo	Interés	35,938	-
			<u>65,151</u>	<u>16,299</u>

Remuneraciones al personal clave de la gerencia.

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Sueldos y salarios	<u>4,703</u>	<u>4,597</u>

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19. IMPUESTOS.

Un resumen de estas cuentas, fue como siguen:

19.1. Activos y pasivos del año corriente.

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario impuesto al valor agregado	18,820	80,306
Crédito tributario impuesto a la renta (Nota 19.2)	37,529	89,931
	<u>56,349</u>	<u>170,237</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	-	49,570
Impuestos por pagar	345	381
	<u>345</u>	<u>49,951</u>

19.2. Conciliación Tributaria.- La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Utilidad antes de impuesto a las ganancias	788,657	409,131
(Menos) Amortización de pérdidas tributarias	(80,605)	(102,283)
(Menos) Ingresos exentos	(586,696)	(200,000)
(Más) Gastos no deducibles	120,459	118,471
	<u>241,815</u>	<u>225,319</u>
Utilidad gravable	241,815	225,319
Impuesto a la renta causado 22%	53,199	49,570
Anticipo del impuesto a las ganancias	-	31,771
	<u>53,199</u>	<u>49,570</u>
Impuesto a las ganancias del período	53,199	49,570

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

19.3. Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta.- Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	40,362	(28,349)
Provisión del período	(53,199)	(49,570)
Pago impuesto y retenciones en la fuente	50,366	77,501
Crédito tributario por años anteriores	-	40,780
Saldo final	37,529	40,362

Amortización de pérdidas.

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) períodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada período, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo por amortizar de pérdidas tributarias asciende a 213,815 y 274,037 respectivamente.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para los años 2017 y 2016.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tasa del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Reinversión de utilidades.

La Compañía que reinvierta sus utilidades en el país podrá obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido. Para determinar la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta en sociedades que tengan una composición societaria en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición inferior al 50%, se deberá calcular la tarifa efectiva del impuesto a la renta, la cual resulta de dividir el impuesto a la renta causado para la base imponible respectiva.

El beneficio en la reducción de la tarifa, debe estar respaldado en un informe emitido por técnicos especializados en el sector, que no tengan relación laboral directa o indirecta con la Compañía.

El valor de las utilidades reinvertidas deberá efectuarse con el correspondiente aumento de capital y se perfeccionará con la inscripción de la correspondiente escritura en el Registro Mercantil, hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias.

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerará como el primer año el primer trienio al período fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016 cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Para el año 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$0 y el impuesto a la renta causado del año es de 53,199. En consecuencia, la Compañía registró en resultados del ejercicio 53,199 equivalente al impuesto a la renta causado.

Para el año 2016, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta 31,771 y el impuesto a la renta causado del año es de 49,570. En consecuencia, la Compañía registró en resultados del ejercicio 49,570 equivalente al impuesto a la renta causado.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias desde su constitución.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados.
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos.
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos.

-
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas.
 - Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración.
 - Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Pago de impuesto a la renta por la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital.

El artículo 8 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la utilidad generada en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos que permitan la exploración, explotación, concesión o similares; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador, en favor de personas naturales o jurídicas, constituyen renta gravada para quien las percibe.

El artículo 39 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la sociedad de quien se enajena las acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, es el responsable sustituto de las utilidades obtenidas por personas naturales o jurídicas no residentes en Ecuador.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

El cuarto artículo no numerado a continuación del artículo 67 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que la sociedad de quien se enajenan las acciones, participaciones o derechos representativos de capital, es el responsable sustituto en caso que el vendedor de los derechos de patrimonio no haya cumplido con la obligación de informar sobre la transacción realizada; sin embargo, la sociedad podrá repetir al accionista lo pagado por concepto del impuesto, multas, intereses o recargos, con cargo a dividendos que se encuentren pendientes en favor del accionista.

Otros asuntos.

El 19 de abril de 2016, se expide una reforma en el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen tributario Interno en el cual se establece que para precautelar la debida independencia e imparcialidad, en ningún caso el informe que contiene la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias previsto en este artículo podrá ser elaborado por personas naturales o sociedades que, durante el período fiscal anterior y el correspondiente a la fecha de emisión del citado informe, presten servicios de asesoría tributaria al contribuyente, presten servicios de representación o patrocinio, preparen sus estados financieros o aquellos que actúen como peritos del contribuyente en litigios tributarios en contra del Servicio de Rentas Internas; sea directamente o a través de sus partes relacionadas, partes que compartan la misma franquicia, nombre comercial o marca, o aliados estratégicos. Los servicios de asesoría tributaria referidos incluirán, entre otras cosas, la planificación tributaria, la elaboración del informe de precios de transferencia y otros certificados e informes exigidos por la Ley de Régimen tributario Interno y su reglamento.

El 14 de junio de 2016, se establece como monto máximo para la aplicación automática de los beneficios previstos en los Convenios para Evitar la Doble Imposición, 20 fracciones básicas gravadas con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales; es decir, 225.800 para el ejercicio 2017 por proveedor, debiendo actuar como agente de retención de impuesto a la renta del 22% sobre el exceso, otorgando la posibilidad de que el sujeto pasivo retenido pueda presentar una solicitud de devolución al Servicio de Rentas Internas. En diciembre de 2016 se establece la no obligatoriedad de contar con la certificación de auditores independientes, a efectos de comprobar la pertinencia del gasto, en los pagos efectuados al exterior en aplicación de convenios para evitar la doble imposición suscritos por el Ecuador.

El 24 de octubre de 2016, se expidieron las normas que establecen paraísos fiscales, regímenes fiscales y regímenes o jurisdicciones de menor imposición en las cuales se establece que será considerado como paraíso fiscal a todo régimen de cualquier país o jurisdicción que cumpla con al menos dos de las siguientes condiciones:

- La actividad económica de la compañía que se acoja al régimen no debe desarrollarse dentro de la jurisdicción a la que ésta pertenece. Se incluye a las sociedades plataforma. Se excluye a los regímenes de incentivos a la inversión o al desarrollo económico.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Cuando la tasa efectiva de impuesto a la renta o impuesto de naturaleza idéntica o análoga sea inferior al 60% a la que corresponde en el Ecuador o que la tarifa sea desconocida por el sujeto pasivo.
- Que sus disposiciones impidan la solicitud de información de la propiedad efectiva, registros contables, cuentas bancarias o similares sea de manera total o parcial a las administraciones tributarias de la propia jurisdicción o de otras jurisdicciones. Esto también aplica en el caso de fideicomisos.
- Que permitan a las sociedades mantener derechos representativos de capital al portador o con titulares nominales o formales que no soportan de manera directa el riesgo económico de la propiedad.

Se consideran regímenes fiscales preferenciales y tendrán tratamiento de paraísos fiscales, los siguientes:

- Regímenes de delimitación: son los regímenes especiales que se conceden para empresas bajo control extranjero y no a empresas bajo control nacional.
- Los que permiten a sociedades mantener derechos representativos de capital con titulares nominales o formales que no soporten el riesgo económico de la propiedad y los que no se conozca a sus beneficiarios.
- Regímenes de exención de impuesto a la renta de actividades realizada en el exterior y con mercadería sin origen ni destino en el territorio donde se estableció el régimen.
- Sociedades privadas no obligadas a la inscripción ante la Administración Tributaria del país donde realice sus actividades económicas.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades en los siguientes porcentajes:

Ingresos bruto anuales		Porcentaje de rebaja
Desde	Hasta	
-	500.000	100,00%
500.001	1.000.000	60,00%
1.000.001	En adelante	40,00%

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 del 29 de diciembre de 2017, se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, en la cual se establecen las siguientes reformas tributarias, regulaciones que deberán ser aplicadas en el año 2018:

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Las entidades del sector financiero popular y solidario de segmentos distintos a los dos últimos que participen en procesos de fusión, podrán beneficiarse de la exoneración del pago de Impuesto a la renta durante 5 años.
- Las nuevas microempresas tendrán la exoneración del impuesto a la renta por 3 años, contados desde el primer ejercicio fiscal que obtengan ingresos operacionales, siempre y cuando generen empleo e incorporen un valor agregado nacional a su producción.
- Únicamente serán deducibles los pagos realizados por desahucio y pensiones jubilares que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores como deducibles o no, eliminando la posibilidad de deducir el gasto por jubilación asociada a trabajadores que hayan permanecido más de 10 años con el mismo empleador.
- Los sujetos pasivos que adquieran bienes y servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria, incluidos los artesanos, que sean considerados como microempresas, podrán aplicar una deducción adicional de hasta el 10% del total de dichos bienes o servicios.
- La tarifa de impuesto a la renta para sociedades, sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y establecimientos permanentes de sociedades extranjeras se incrementa al 25%. En el caso de sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta superior o igual al 50%, su tarifa de impuesto a la renta será del 28%.
- Se aplicará una tarifa de impuesto a la renta del 28% a la totalidad de la base imponible de las sociedades que incumplan con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas (Anexo APS febrero de cada año) o que no demuestren que el beneficiario efectivo informado, es efectivamente el propietario de los títulos representativos de patrimonio.
- Se podrán beneficiar de la disminución de 10 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para reinversión de utilidades, únicamente las sociedades exportadoras habituales, productoras de bienes (manufactureras) y turismo receptivo.
- Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US\$11.270,00 para 2018).
- Las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

-
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, las sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad no deberán considerar los costos y gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneración y los aportes patronales al seguro social.
 - Para efectos del cálculo del anticipo de impuesto a la renta se excluirán los rubros correspondientes a activos, costos/gastos y patrimonio generados por la adquisición de nuevos activos productivos para ampliar la capacidad productiva futura y generar mayor nivel de producción de bienes o servicios, así como los valores incurridos por generación de nuevo empleo.
 - No tendrán el carácter de reservado las actas de determinación y liquidaciones de pago por diferencias en la declaración.
 - Las normas de determinación presuntiva podrán ser aplicables en liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resoluciones para aplicación de diferencias.
 - Para la deducción de gastos y acceso al crédito tributario de IVA, todo pago realizado por operaciones superiores a US\$1.000,00, debe ser efectuado a través de cualquier institución del Sistema Financiero mediante giros, transferencias, tarjetas de crédito o débito, cheques u otro medio de pago electrónico.
 - Los sujetos pasivos que no declaren la información de su patrimonio en el exterior, ocultando de manera directa o indirecta ante el SRI, serán sancionados con una multa correspondiente al 1% del total de sus activos o el 1% de sus ingresos del ejercicio fiscal anterior, por cada mes o fracción, sin que ésta supere el 5% del valor de sus activos o ingresos, según corresponda.
 - Los medios de pagos electrónicos serán implementados y operados por las entidades del Sistema Financiero Nacional. Las personas que posean RUC deberán contar con un canal de cobro electrónico de manera obligatoria.
 - Se elimina el impuesto a las tierras rurales, y por lo tanto no se genera crédito tributario para efectos de impuesto a la renta.
 - Están obligados al pago del Impuesto a los activos del exterior los bancos, cooperativas de ahorro y crédito y otras entidades privadas dedicadas a realizar actividades financieras conforme lo dispuesto en el Código Orgánico Monetario y Financiero; sociedades administradoras de fondos y fideicomisos y casas de valores, empresas aseguradoras, y compañías reaseguradoras bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, así como las empresas de administración, intermediación, gestión y/o compraventa de cartera, conforme las definiciones, condiciones, límites y excepciones establecidas por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

- Cuando los beneficiarios de Alianzas Público Privadas (APP) realicen pagos a perceptores que se encuentren domiciliados en paraísos fiscales, regímenes preferentes o jurisdicciones de menor imposición, no aplicará los siguientes beneficios:
 - Exenciones por pagos de dividendos o utilidades (art. 9.3 LRTI)
 - Deducibilidad de pagos por financiamiento externo (#3, art. 13 LRTI)
 - Exenciones del pago de ISD por financiamiento externo o pagos al exterior (#3, art. 159 y 159.1 Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria)

Además en varios cuerpos legales se establecieron varias reformas, entre las cuales mencionamos las más importantes:

- Mediante Registro Oficial No. 913 del 30 de diciembre de 2016 se publicó la Ley Orgánica para Evitar la Especulación sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, en la cual se creó el impuesto sobre el valor especulativo del suelo el cual grava a la ganancia extraordinaria en la transferencia de bienes inmuebles, fijando una tarifa del 75% cuando se genere una ganancia extraordinaria que supere 24 salarios básicos unificados para los trabajadores en general.
- Mediante resolución del Servicio de Rentas Internas (SRI) No. 121 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 953 del 1 de marzo de 2017 se establece que las sociedades cuya relación entre el anticipo de impuesto a la renta determinado y los ingresos totales, sea superior al 1,7% (tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general), podrán solicitar la devolución del anticipo del impuesto a la renta en la parte que supere la relación antes indicada y supere al impuesto a la renta causado.

Mediante resolución del SRI No. 345 publicada en el Registro Oficial Suplemento No. 31 del 7 de julio de 2017 se emite las normas para establecer los factores de ajustes en procesos de determinación de impuesto a la renta generados mediante comunicaciones de diferencias y liquidaciones de pago, en la cual se establece que cuando la utilidad tributaria determinada por el Servicio de Rentas Internas sea superior al coeficiente de estimación presuntiva de carácter general por ramas de actividad económica para la determinación presuntiva del impuesto a la renta (coeficiente de estimación presuntiva), se tomará como base imponible el mayor de los resultados de multiplicar el coeficiente de estimación presuntiva por los activos, ingresos, costos y gastos determinados por el SRI. El impuesto a la renta calculado no podrá ser menor a las retenciones que le han realizado al contribuyente en el ejercicio fiscal.

20. IMPUESTOS DIFERIDOS.

Los saldos de impuestos diferidos fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Activos por impuestos diferidos:</u>		
Amortización de pérdidas	53,454	60,288

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Un resumen de las diferencias entre las bases tributarias y financieras, que originaron los impuestos diferidos, fue como sigue:

	Base		Diferencia	
	Tributaria	Financiera	Permanente	Temporal
Diciembre 31, 2017:				
Propiedades de inversión	4,077,727	5,080,654	1,002,932	-
Amortización de pérdidas	213,815	-	-	213,815
	4,291,542	5,080,654	1,002,932	213,815
Diciembre 31, 2016:				
Propiedades de inversión	3,820,890	4,620,709	(799,819)	-
Amortización de pérdidas	274,037	-	-	(274,037)
	4,094,927	4,620,709	(799,819)	274,037

El movimiento de activos de impuestos diferidos, fue como sigue:

Concepto	Saldo inicial	Efecto en resultados	Saldo final
Año terminado en diciembre 31, 2017:			
Amortización de pérdidas	60,288	(6,834)	53,454
Año terminado en diciembre 31, 2016:			
Amortización de pérdidas	23,382	36,906	60,288

21. PATRIMONIO.

21.1. **Capital.**- al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social es de 1,100,000 y está constituido por 110,000 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de 10,000 cada una.

21.2. **Reservas.**- esta cuenta está conformada por:

Legal. la Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía ha realizado la apropiación del 10% de la utilidad líquida de los años antes indicado, por 72,058 y 39,647 respectivamente.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

21.3. Resultados acumulados.

Utilidades acumuladas.- al 31 de diciembre de 2017, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Provenientes de la adopción a las 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 Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrán ser capitalizados 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.

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 Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo deudor podrán ser absorbidos por los resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubieren.

22. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los ingresos corresponden al contrato de arrendamiento de sus propiedades FUNADEC, para el funcionamiento del Liceo Campoverde por 601,036 y 600,240 respectivamente.

23. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Depreciaciones	133,067	135,743
Deterioro cuentas por cobrar	-	137,986
Impuestos y contribuciones	42,064	26,663
Honorarios profesionales	14,482	20,644
Mantenimiento y reparaciones	33,121	8,866
Gastos de gestión	10,975	-
De personal	6,812	7,716
Seguros	7,821	6,830
Servicios básicos	1,484	1,387
Amortizaciones	191	327
Publicidad	89	171
Suministros y materiales	1,205	91
	251,311	346,424

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

24. GASTOS DE VENTAS.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponden principalmente a honorarios por la revalorización de las propiedades de inversión, didácticos de campamentos, honorarios maestras y materiales de trabajo club, por 30,449 y 13,160 respectivamente.

25. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Intereses préstamos bancarios	13,331	245,150
Intereses préstamos relacionadas (explícitos)	161,416	154,255
Comisiones bancarias	649	1,614
	175,396	401,019

26. OTROS INGRESOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en,	
		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Valor razonable propiedad de inversión	(Nota 13)	514,051	200,000
Intereses		50,322	163,917
Descuento por interés implícito		29,995	-
Otros	(1)	104,508	324,173
		698,876	688,090

(1) Al 31 de diciembre de 2017, incluyen 103,565 por condonación de los intereses por pagar de préstamos accionistas.

Al 31 de diciembre de 2016, incluye principalmente la condonación de la cuenta por pagar a Geracero S.A. por 318,344.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

27. OTROS GASTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en,	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Gasto donación	45,461	98,682
Varios no deducibles	2,351	8,385
Multas e intereses	2	1,463
Impuesto al valor agregado	1,469	125
Capacitación	4,817	-
Ajustes años anteriores	-	9,941
	54,100	118,596

28. CONTRATOS.

A continuación, se detalla un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes, proveedores y terceros vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

a. FUNADEC.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía mantiene celebrado un contrato de arrendamiento con FUNADEC. La Compañía entrega en funcionamiento el inmueble ubicado en la Av Simón Bolívar kilómetro 2^{1/2} para el funcionamiento del Liceo Campoverde.

b. BDO Ecuador Cía. Ltda.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía mantiene celebrado un contrato de servicios profesionales con la Compañía BDO Cía. Ltda., para la revisión de los estados financieros correspondientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

29. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía mantiene un juicio como demandante, el cual no se encuentra resuelto, por lo cual no sugieren la existencia de alguna contingencia u obligación que requiera ser revelada o registrada en los estados financieros adjuntos.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

Un resumen de los saldos de cuentas contingentes de activo, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Cuentas por cobrar:</u>			
Municipio de Quito	(1)	22,138	22,138

(1) Se considera contingente porque el Municipio de Quito ha determinado el valor que muestran los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 y 2016 como valor pendiente de pago por la expropiación de 52,174 a favor de CAVSTATES S.A.

30. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

31. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 27, 2018), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

32. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de marzo de 2018 y se presentarán para su aprobación definitiva a la Junta General de Accionistas. La Administración considera que no se producirán cambios a los presentes estados financieros.

Montuoso (Quinza B)

Carla Pallas