

PREDIAL LOS CEDROS CÍA.LTDA.

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de
PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

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

Bases para la Opinión Calificada

3. A la fecha de emisión de este informe (17 de agosto de 2018), la Compañía no nos ha proporcionado la carta de confirmación enviada por nuestra parte a la Mutualista Pichincha, que incluya la recepción del mencionado documento por esta Institución. En razón de esta situación, no hemos recibido respuesta a la mencionada solicitud de confirmación de saldos enviada, lo cual nos impidió conocer la eventual existencia de préstamos, otros pasivos directos, garantías colaterales, pasivos contingentes y cualquier otro asunto que pudiera afectar de alguna manera a los estados financieros adjuntos.
4. En razón de que no hemos recibido la respuesta a nuestra solicitud de confirmación enviada al abogado de la Compañía: Cadena & Asociados, respecto al estado de litigios y/o contingencias vigentes al 31 de diciembre de 2017, no nos es posible determinar la existencia de posibles contingencias a esa fecha.
5. Hemos realizado la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más ampliamente en la sección de Responsabilidades del Auditor para la Auditoría de Estados Financieros (no consolidados) de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros (no consolidados) en la República del Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos para Contadores Públicos.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión calificada.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

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

Otra información

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

Otro asunto

11. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016, no fueron auditados por nosotros ni por otros auditores, debido a que la Compañía no se encontraba obligada a realizar auditoría a sus estados financieros.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros.

12. La administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros, estén libres de errores materiales significativos, debido a fraude o error.

13. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad y utilizar el principio de empresa en marcha como base contable a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.
14. Los encargados del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor

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

Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente revelación en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión calificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos y condiciones futuras desconocidos pueden ser causa de que la Compañía cese como empresa en marcha.

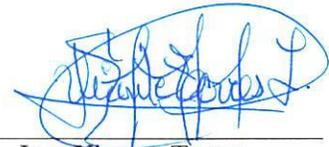
- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las informaciones reveladas, y si los estados financieros representan de manera razonable las transacciones y hechos subyacentes.
17. Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y normativos

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

IFS Cía. Ltda.

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



Ing. Vicente Torres
Socio
Licencia No. 172852

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

ÍNDICE DE ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF

<u>Contenido</u>	<u>Páginas</u>
Estado de situación financiera	6
Estado de resultado integral	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	12

Abreviaturas

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

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>(No auditado)</u> <u>2016</u>
<u>ACTIVOS CORRIENTES:</u>			
Efectivo	4	4,913	4,867
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	5	7,285	3,846
Activos por impuestos corrientes	9	12,835	11,484
Otros activos		-	4,503
Total activos corrientes		<u>25,033</u>	<u>24,700</u>
<u>ACTIVOS NO CORRIENTES:</u>			
Inversiones en subsidiarias y asociadas	6	105,411	106,663
Propiedades de inversión	7	399,123	419,629
Total activos no corrientes		<u>504,534</u>	<u>526,292</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>529,567</u>	<u>550,992</u>
<u>PASIVOS</u>			
<u>PASIVOS CORRIENTES:</u>			
Préstamos		-	25,327
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	8	14,607	9,180
Pasivos por impuestos corrientes	9	263	1,023
Obligaciones acumuladas		3,145	6,095
Total pasivo corriente		<u>18,015</u>	<u>41,625</u>
<u>PASIVOS NO CORRIENTES:</u>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	8	51,692	51,692
Otros pasivos no corrientes		1,500	1,500
Total pasivo no corriente		<u>53,192</u>	<u>53,192</u>
TOTAL PASIVOS		<u>71,207</u>	<u>94,817</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
	12		
Capital social		10,402	10,402
Reserva legal		7,452	7,452
Reserva de capital		176,110	176,110
Resultados acumulados		264,396	262,211
TOTAL PATRIMONIO		<u>458,360</u>	<u>456,175</u>
TOTAL		<u>529,567</u>	<u>550,992</u>

Ver notas a los estados financieros



Aguirre Espinoza Juan Alfredo
Gerente General



Gerardo Romo
Contador General

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	(No auditado) <u>2016</u>
INGRESOS	13	85,675	77,926
COSTO DE VENTAS		<u>20,506</u>	<u>21,367</u>
MARGEN BRUTO		65,169	56,559
Gastos de administración	14	<u>58,508</u>	<u>58,074</u>
UTILIDAD (PÉRDIDA) OPERACIONAL		6,661	(1,515)
Otros (gastos) ingresos, neto		<u>(792)</u>	<u>24,945</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		5,869	23,430
MENOS:			
Impuesto a la renta corriente	9	<u>3,684</u>	<u>8,767</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>2,185</u>	<u>14,663</u>

Ver notas a los estados financieros



Aguirre Espinoza Juan Alfredo
Gerente General



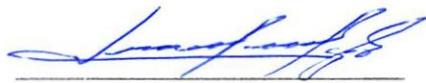
Gerardo Romo
Contador General

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

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

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Reserva de capital	Resultados acumulados			Total
					Resultados provenientes de la adopción NIIF	Pérdidas acumuladas	Utilidades distribuibles	
Saldos al 31 de diciembre de 2015 (No auditado)	10,402	7,452	14,996	176,110	262,288	(36,868)	7,132	441,512
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	(14,996)	-	-	22,128	(7,132)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	14,663	14,663
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (No auditado)	10,402	7,452	-	176,110	262,288	(14,740)	14,663	456,175
Absorción de pérdidas acumuladas	-	-	-	-	-	14,663	(14,663)	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	-	-	2,185	2,185
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>10,402</u>	<u>7,452</u>	<u>-</u>	<u>176,110</u>	<u>262,288</u>	<u>(77)</u>	<u>2,185</u>	<u>458,360</u>

Ver notas a los estados financieros


 Aguirre Espinoza Juan Alfredo
 Gerente General


 Gerardo Romo
 Contador General

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

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

	<u>2017</u>	(No auditado) <u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	87,895	40,675
Pagos a proveedores y a empleados	(61,513)	(52,394)
Participación a trabajadores	(1,036)	-
Impuesto a la renta	(3,684)	-
Otros (gastos) ingresos, neto	<u>(792)</u>	<u>44,365</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>20,870</u>	<u>32,646</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Disminución en obligaciones por pagar a bancos	(25,327)	(33,346)
Aumento de cuentas por pagar a relacionadas	<u>4,503</u>	<u>-</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(20,824)</u>	<u>(33,346)</u>
EFECTIVO		
Incremento (disminución) neto en efectivo	46	(700)
Saldo al comienzo del año	<u>4,867</u>	<u>5,567</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>4,913</u>	<u>4,867</u>

Ver notas a los estados financieros



Aguirre Espinoza Juan Alfredo
Gerente General



Gerardo Romo
Contador General

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

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

	<u>2017</u>	<u>(No auditado)</u> <u>2016</u>
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	2,185	14,663
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades de inversión	20,506	41,119
Pérdida en valor patrimonial proporcional	1,252	-
Provisiones por beneficios a empleados	-	1,063
Participación a trabajadores	-	4,135
Impuesto a la renta	-	8,767
Otros ajustes	-	5,691
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	(3,439)	9,237
Activos por impuestos corrientes	(1,351)	2,267
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	(2,266)	5,050
Pasivos por impuestos corrientes	(760)	-
Anticipos de clientes	7,693	(50,260)
Cuentas y documentos por pagar relacionadas	-	(120)
Obligaciones acumuladas	(2,950)	-
Otros pasivos no corrientes	-	350
Otras obligaciones corrientes	-	(9,316)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>20,870</u>	<u>32,646</u>

Ver notas a los estados financieros



Aguirre Espinoza Juan Alfredo
Gerente General



Gerardo Romo
Contador General

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

ÍNDICE DE NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Notas No.	Descripción	Páginas
1	Información general de la Compañía	12
2	Resumen de las principales políticas contables	12
3	Estimaciones y juicios contables críticos de la Administración	21
4	Efectivo	21
5	Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	22
6	Inversiones en subsidiarias y asociadas	22
7	Propiedades de inversión	22
8	Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	24
9	Impuestos	24
10	Precios de transferencia	27
11	Instrumentos financieros	27
12	Patrimonio	28
13	Ingresos	29
14	Gastos	29
15	Contratos de arrendamientos operativos	30
16	Transacciones con partes relacionadas	30
17	Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa	31
18	Aprobación de los estados financieros	31

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

1. INFORMACIÓN GENERAL DE LA COMPAÑÍA

Nombre	PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA.
RUC	0990145474001
Domicilio	Guayas, Guayaquil, Av. Circunvalación - Centro Comercial Martinizing
Forma legal	Compañía de Responsabilidad Limitada

PREDIAL LOS CEDROS CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Guayaquil – Ecuador, mediante escritura pública otorgada por el Sr. Notario Gustavo Falconí L. de la Notaria Cuarta del Cantón Guayaquil, el 7 de noviembre de 1969.

El objeto de la Compañía es emprender en actividades mercantiles de importación, exportación, en actividades civiles de administración y compra y venta de inmuebles.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el personal de la Compañía ascendió a 2 empleados.

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

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

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

2.1 Declaración de cumplimiento

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

2.2 Bases de preparación

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

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración,

independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

2.3 Moneda funcional y de presentación

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

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

2.5 Efectivo

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

2.6 Instrumentos financieros

2.6.1 Activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.6.2 **Pasivos financieros**

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

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

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

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

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

2.7 **Propiedades de inversión**

- 2.7.1 **Medición en el momento del reconocimiento** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

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

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

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

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

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

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

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

El importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es el valor mayor entre el valor razonable menos el costo de ventas y el valor en uso. Para determinar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados del valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos que puede tener el activo.

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

Cuando una pérdida por deterioro de valor es revertida posteriormente, el importe en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el importe en libros incrementado no excede el importe en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro de valor para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro de valor es reconocido automáticamente en el resultado del período, salvo si el activo correspondiente se

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

2.9 Inversiones en subsidiarias

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

La Compañía clasifica a sus inversiones en la siguiente forma:

- 2.9.1 Inversiones en subsidiarias** - Inversiones en acciones en las que la Compañía posee más del 50% con derecho a voto y se registran al valor patrimonial proporcional. Bajo este método el valor registrado de las inversiones en acciones se incrementa o disminuye para reconocer en los resultados de la Compañía su participación en las utilidades y/o pérdidas de las subsidiarias.
- 2.9.2 Inversiones en afiliadas** - Inversiones en acciones en las que la Compañía mantiene entre un 20% y 50% de tenencia y no se tiene el control.
- 2.9.3 Otras inversiones menores** - Inversiones en acciones que representan una participación menor al 20% y no se posee control ni influencia significativa.

2.10 Costos por préstamos

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

2.11 Impuesto a la renta

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

- 2.11.1 Impuesto corriente** - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imposables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.
- 2.11.2 Impuestos diferidos** - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

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

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

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

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

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

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando se cumplen las siguientes condiciones:

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

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

2.13 Beneficios a empleados

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

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

2.13.2 Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La valuación actuarial involucra suposiciones respecto de tasas de descuento, futuros aumentos de sueldo, tasas de rotación de empleados y tasas de mortalidad, entre otros.

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

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

2.14 Arrendamientos

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

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

2.15 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

2.16 Costos y gastos

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

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

2.17 Compensación de saldos y transacciones

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

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

2.18 Normas nuevas e interpretaciones aún no adoptadas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada

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

2.19 Reclasificaciones

Ciertas cifras de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido reclasificadas para efectos comparativos con el año 2017, para su presentación en los estados financieros de esos años bajo Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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

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

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

4. EFFECTIVO

El saldo de la cuenta proviene en 2017 por depósitos a la vista en cuenta corriente y de ahorros por un monto de US\$4,264 y US\$649, respectivamente; para el año 2016, los depósitos a la vista en cuenta corriente y de ahorros por un monto de US\$500 y US\$4,367, respectivamente.

ESPACIO EN BLANCO

5. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

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

	Diciembre, 31 (No auditado)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Clientes locales	<u>1,500</u>	<u>1,812</u>
Compañías relacionadas (Nota 16) Lavanderías Ecuatorianas C.A.	<u>5,785</u>	<u>-</u>
Otras cuentas por pagar Seguros anticipados	<u>-</u>	<u>2,034</u>
Total	<u><u>7,285</u></u>	<u><u>3,846</u></u>

6. INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS Y ASOCIADAS

Un resumen de inversiones en subsidiarias y asociadas es como sigue:

	Proporción de participación accionaria y poder de voto Diciembre 31, (No auditado)		Saldo contable Diciembre 31, (No auditado)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
			(en U.S. dólares)	
Agrocar S.A.	40,00%	40,00%	103,944	105,356
Shurenu S.A.	2.37%	2.37%	<u>1,467</u>	<u>1,307</u>
Total			<u><u>105,411</u></u>	<u><u>106,663</u></u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	Diciembre, 31 (No auditado)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	1,194,674	1,194,674
Depreciación	<u>(795,551)</u>	<u>(775,045)</u>
Total	<u><u>399,123</u></u>	<u><u>419,629</u></u>

El movimiento de propiedades de inversión es como sigue:

<u>Costo</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Construcciones en curso</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2015 (No auditado)	30,000	1,011,238	254,295	1,295,533
Ventas	-	(100,859)		(100,859)
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (No auditado)	30,000	910,379	254,295	1,194,674
Reclasificaciones	80,000	174,295	(254,295)	-
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>110,000</u>	<u>1,084,674</u>	<u>-</u>	<u>1,194,674</u>
<u>Depreciación acumulada</u>				
Saldo al 31 de diciembre de 2015 (No auditado)		834,785		834,785
Gasto		21,367		21,367
Ventas		(81,107)		(81,107)
Saldo al 31 de diciembre de 2016 (No auditado)		775,045		775,045
Gasto		20,506		20,506
Saldo al 31 de diciembre de 2017		<u>795,551</u>		<u>795,551</u>

8. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

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

	Diciembre, 31 (No auditado)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas comerciales por pagar		
Proveedores locales	<u>3,868</u>	<u>6,099</u>
Compañías relacionadas (Nota 16)		
Lavanderías Ecuatorianas C.A.	<u>51,692</u>	<u>51,692</u>
Otras cuentas por pagar		
Provisiones	10,717	3,024
Otras	<u>22</u>	<u>57</u>
Subtotal	<u>10,739</u>	<u>3,081</u>
Total	<u>66,299</u>	<u>60,872</u>
<u>Clasificación</u>		
Corriente	14,607	9,180
No corriente	<u>51,692</u>	<u>51,692</u>
Total	<u>66,299</u>	<u>60,872</u>

9. IMPUESTOS

9.1 Activos y pasivos del año corriente

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

	Diciembre, 31 (No auditado)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	12,835	10,712
Crédito tributario de I.V.A.	-	179
Retenciones de I.V.A.	-	593
Total	<u>12,835</u>	<u>11,484</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
I.V.A por pagar	240	999
Retenciones en la fuente de I.V.A.	7	19
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	<u>16</u>	<u>5</u>
Total	<u>263</u>	<u>1,023</u>

9.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

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

	Diciembre 31, (No auditado)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros	5,869	23,430
<i>Más:</i>		
Gastos no deducibles	1,411	16,421
<i>Menos:</i>		
Ingresos exentos medidos a valor patrimonial proporcional	<u>160</u>	<u>-</u>
Utilidad gravable	<u>7,120</u>	<u>39,851</u>
Impuesto a la renta causado	<u>1,566</u>	<u>8,767</u>
Anticipo calculado (1)	<u>3,684</u>	<u>3,643</u>
Impuesto a la renta reconocido en los resultados (2)	<u>3,684</u>	<u>8,767</u>

(1) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

(2) Para el año 2017, la Compañía determinó como anticipo de impuesto a la renta US\$3,684, y, por aplicación del Decreto Nro. 210 (ampliado en la nota 9.3 a los estados financieros adjuntos) debió haberlo reducido en un 100%; sin embargo, la Compañía registró en resultados el valor del anticipo calculado por US\$3,684, sin considerar la mencionada reducción.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades, y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2013 al 2017.

9.3 Aspectos Tributarios

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

- Rebaja del 100% para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean iguales o menores a quinientos mil (US\$ 500.000,00) de dólares.

- Rebaja del 60% para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean entre quinientos mil (US\$ 500.000,01) de dólares y un centavo de dólar hasta un millón (US\$ 1,000.000,00) dólares.
- Rebaja del 40% para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017, sean de un millón (US\$ 1,000.000,01) de dólares y un centavo de dólar y más.

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

- Incremento para las sociedades del 22% al 25% de impuesto a la renta y en el caso de las sociedades con accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla la obligación de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos adicionales.
- Tarifa de impuesto a la renta para microempresas será de 22%, en el caso de exportadores habituales la tarifa de impuesto a la renta será de 22% siempre que se demuestre incremento de empleo.
- Una exoneración por 3 años del pago de Impuesto a la Renta para nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta ley, siempre que se presente un incremento de empleo e incorpore valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Se podrá acceder a la disminución de 10 puntos en la tarifa del impuesto a la renta por reinversión de utilidades quienes sean sociedades exportadores habituales.
- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por jubilación patronal y desahucio conforme al Código de Trabajo, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se aplicará una deducción para el cálculo del anticipo del impuesto a la renta en las adquisiciones que se realicen a organizaciones de economía popular y solidaria incluidos los artesanos dentro de esta forma de organización tendrán un beneficio de deducción adicional del 10% de dichas compras
- En el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de costos y gastos deducibles, se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración, así como los aportes al seguro social obligatorio.

- Se establece como un requisito para la devolución del excedente entre el anticipo pagado y tipo impositivo efectivo, que se haya mantenido o incrementado el empleo.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, se actualiza la posibilidad de que, de los rubros activos, costos y gastos deducibles y patrimonio, se pueden disminuir los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- Se elimina la devolución del IVA en los pagos con la utilización de tarjeta de débito, tarjetas prepago o con tarjeta de crédito.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA, en pagos en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000)
- Se establece la devolución del ISD a los exportadores habituales, relacionado con la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado del Comité de Política Tributaria y que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten
- Se establece como defraudación aduanera sobrevalorar o subvalorar las mercancías

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

10. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

11. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

11.1 Gestión de riesgos financieros

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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

11.2 Riesgo en las tasas de interés

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

11.3 Riesgo de crédito

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

11.4 Riesgo de liquidez

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

11.5 Riesgo de capital

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

12. PATRIMONIO

12.1 Capital social - El capital social autorizado consiste de 10,402 participaciones de US\$1 valor nominal unitario.

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

12.3 Reserva de capital - De acuerdo con las disposiciones societarias vigentes el saldo solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido si las hubieren, utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

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

	Diciembre 31, (No auditado)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados provenientes de la adopción NIIF	262,288	262,288
Utilidades distribuibles	2,185	14,663
Pérdidas acumuladas	<u>(77)</u>	<u>(14,740)</u>
Total	<u>264,396</u>	<u>262,211</u>

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

13. INGRESOS

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

	Diciembre 31, (No auditado)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Arriendo de locales comerciales y total	<u>85,675</u>	<u>77,926</u>

14. GASTOS

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

	Diciembre, 31 (No auditado)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	24,800	21,200
Impuestos	13,538	9,752
Beneficios sociales	4,455	4,281
Suministros y materiales	3,375	67
Aportes a la seguridad social	3,013	2,576
Honorarios profesionales	2,800	2,921
Intereses Pagados	1,970	5,088
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	1,079	1,097
Participación a trabajadores	1,036	4,135
Mantenimiento de propiedades de inversión	720	1,399
Gastos de transporte, hospedaje y alojamiento	653	3,006
Comisiones Bancarias	634	935
Otros	419	1,601
Servicios básicos	<u>16</u>	<u>16</u>
Total	<u>58,508</u>	<u>58,074</u>

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

	Diciembre, 31 (No auditado)	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	24,800	21,200
Beneficios sociales	4,455	4,281
Aportes a la seguridad social	<u>3,013</u>	<u>2,576</u>
Total	<u><u>32,268</u></u>	<u><u>28,057</u></u>

15. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

15.1 La Compañía como arrendador

15.1.1 Acuerdos de arrendamiento - Los arrendamientos operativos se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con términos de arrendamiento de 1 a 5 años. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2017 y 2016, los ingresos por alquiler obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, las cuales son todas arrendadas bajo arrendamiento operativo, ascendieron a US\$85,675 y US\$77,926, respectivamente.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

16.1 Transacciones comerciales

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

		Diciembre 31, (No auditado)	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(en US. dólares)	
Lavanderías Ecuatorianas C.A. y total (Nota 13)	Arriendo	72,600	71,600

ESPACIO EN BLANCO

16.2 Saldos por cobrar y pagar

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

	Cuentas por cobrar (Nota 5) Diciembre 31,		Cuentas por pagar (Nota 8) Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)			
Lavanderías Ecuatoriana C.A. y total	<u>5,785</u>	<u>—</u>	<u>51,692</u>	<u>51,692</u>

17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (17 de agosto de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.