

**INMOBILIARIA YRIS CÍA. LTDA.**

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

En conjunto con el informe de Auditoria emitido por un Auditor Independiente

## INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Socios de  
INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.

### Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA YRIS C. LTDA., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA YRIS C. LTDA. al 31 de diciembre del 2017 y 2016, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

### Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### Responsabilidades de la Administración y los Socios en relación con los estados financieros

6. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos 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 estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

7. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
8. Los Socios son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

9. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

10. El Informe de Cumplimiento Tributario de INMOBILIARIA YRIS C. LTDA., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador  
Abril 25, 2018



Mario A. Hansen-Holm  
Matrícula CPA G.10.923



Hansen-Holm & Co. Cía. Ltda.  
SC. RNAE - 003

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

Como parte de la auditoría a los estados financieros INMOBILIARIA YRIS C. LTDA. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, 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.
- 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 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 empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. 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 Compañía no pueda continuar como una empresa 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 razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.

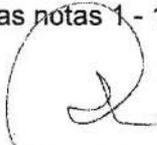
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>ACTIVOS</u>			
Efectivo y equivalentes de efectivo		23,037	62,049
Cuentas por cobrar	4	742,294	82,913
Partes relacionadas	5	160,000	160,000
Gastos pagados por anticipado		10,001	8,598
Total activo corriente		<u>935,332</u>	<u>313,560</u>
Propiedades, neto	6	4,303,357	4,271,702
Propiedad de inversión	7	170,394	0
Partes relacionadas	5	1,471,906	1,787,925
Inversiones en participaciones	8	131,319	29,859
Inversiones en compra de obligaciones	9	116,950	297,550
Derechos fiduciarios	10	0	40,632
Total activos		<u>7,129,258</u>	<u>6,741,228</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
<u>PASIVOS</u>			
Obligación bancaria	11	450,000	0
Cuentas por pagar		20,191	5,329
Partes relacionadas	5	295,544	0
Total pasivo corriente		<u>765,735</u>	<u>5,329</u>
Partes relacionadas	5	357,587	537,205
Otros pasivos		1,800	0
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	13	11,793	11,793
Aportes para futuras capitalizaciones		195,008	195,008
Reserva legal	13	508,412	508,412
Resultados acumulados	13	5,288,923	5,483,481
Total patrimonio		<u>6,004,136</u>	<u>6,198,694</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>7,129,258</u>	<u>6,741,228</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Francisco Solá Medina  
Gerente General

  
Ing. Fatima Jiménez León  
Contadora

INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.

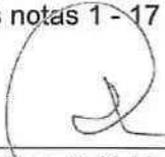
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

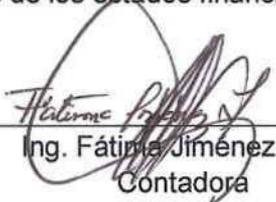
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ingresos por actividades ordinarias		900	0
<u>Gastos</u>			
Gastos de administración	14	(213,551)	(244,211)
Gastos financieros		0	(14,674)
Total gastos		<u>(213,551)</u>	<u>(258,885)</u>
Otros ingresos	15	<u>18,093</u>	<u>66,710</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		(194,558)	(192,175)
Impuesto a las ganancias	12	<u>0</u>	<u>(40,206)</u>
(Pérdida) neta del ejercicio		<u>(194,558)</u>	<u>(232,381)</u>

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Francisco Solá Medina  
Gerente General

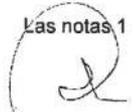
  
Ing. Fátima Jiménez León  
Contadora

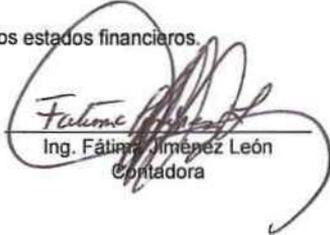
INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.  
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>Capital social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Superávit por revaluación activos</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Resultados del ejercicio</u>	<u>Total resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos a diciembre 31, 2015	11,793	195,008	508,412	6,431,917	(649,670)	(66,385)	5,715,862	6,431,075
Transferencia a resultados acumulados (Pérdida) neta del ejercicio					(66,385)	66,385 (232,381)	0 (232,381)	0 (232,381)
Saldos a diciembre 31, 2016	11,793	195,008	508,412	6,431,917	(716,055)	(232,381)	5,483,481	6,198,694
Transferencia a resultados acumulados (Pérdida) neta del ejercicio					(232,381)	232,381 (194,558)	0 (194,558)	0 (194,558)
Saldos a diciembre 31, 2017	11,793	195,008	508,412	6,431,917	(948,436)	(194,558)	5,288,923	6,004,136

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
 Francisco Solá Medina  
 Gerente General

  
 Ing. Fátima Jiménez León  
 Contadora

INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresados en dólares de E.U.A.)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u></b>		
(Pérdida) neta del ejercicio	(194,558)	(232,381)
Ajustes para reconciliar la (pérdida) neta del ejercicio con el efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación		
Depreciación	64,246	29,254
Impuesto a las ganancias	0	40,206
Ajuste por VPP	0	54,140
<b><u>Cambios netos en activos y pasivos</u></b>		
Cuentas por cobrar y otros	(343,362)	566,846
Gastos pagados por anticipado	(1,403)	(5,156)
Cuentas por pagar y otros	16,662	2,795
Efectivo neto (utilizado) provisto en actividades de operación	(458,415)	455,704
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u></b>		
Adquisición de propiedades, neto	(95,901)	(601,564)
Adquisición de propiedades de inversión	(170,394)	0
Adquisición de participaciones	(60,828)	0
Compra de obligaciones	180,600	152,822
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(146,523)	(448,742)
<b><u>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</u></b>		
Obligación bancaria	450,000	0
Partes relacionadas	115,926	33,234
Efectivo neto provisto en actividades de financiación	565,926	33,234
(Disminución) aumento neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(39,012)	40,196
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del año	62,049	21,853
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	23,037	62,049

Las notas 1 - 17 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

  
Francisco Solá Medina  
Gerente General

  
Ing. Fátima Jiménez León  
Contadora

INMOBILIARIA YRIS C. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2017 Y 2016

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

INMOBILIARIA YRIS C. LTDA. fue constituida el 17 de mayo de 1977, mediante Resolución del Intendente de Compañías No. RL-2.894, de fecha 4 de mayo de 1977.

La Compañía tiene por objeto dedicarse a la actividad de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles u otras actividades relacionadas con el objeto social de la compañía de acuerdo con sus estatutos.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán puestos en consideración de la Junta General de Socios que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Socios de fecha 30 de marzo del 2017.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Completas) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y equivalentes al efectivo, los deudores, y partes relacionadas representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez.

Los acreedores y partes relacionadas representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

c) Propiedades

Las propiedades se miden al costo menos la depreciación acumulada, y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La depreciación de los activos se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Edificios	20 años
Muebles y equipos	10 años

d) Deterioro del valor de los activos

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades e inversiones para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros.

Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

e) Inversiones en participaciones

Las inversiones en participaciones se encuentran registradas al costo.

f) Derechos fiduciarios

Los derechos fiduciarios se encuentran registrados al costo.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos socios se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

h) Reconocimiento de ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía; es decir, cuando se entregan los servicios. Los ingresos por actividades ordinarias corresponden a los arriendos de bienes inmuebles que la Compañía maneja a su nombre.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de las cuentas por cobrar están compuestos de la siguiente manera:

	<u>2017</u>		<u>2016</u>
Anticipos a proveedores	700,488	(1)	40,990
Impuestos	734		834
Clientes	0		41,089 (2)
Otros	41,072		0
	<u>742,294</u>		<u>82,913</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente anticipo por compra de terreno por US\$644,764, ver Nota 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES, Escritura de promesa de compraventa.

(2) Al 31 de diciembre del 2016, incluye principalmente los valores facturados por servicios de asesoría a Jardines Parque Magno por US\$36,687.

## 5. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas en el corto plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Naturisa S.A.	160,000	160,000
	<u>160,000</u>	<u>160,000</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Holding Solá & Solá Soluciones S.A.	1,471,906	1,787,925
	<u>1,471,906</u>	<u>1,787,925</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas en el corto plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2017</u>
Francisco Solá Medina	295,544
	<u>295,544</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas en el largo plazo está compuesto de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Francisco Solá Medina	0	180,054
Solá Medina & Cía.	357,587	357,151
	<u>357,587</u>	<u>537,205</u>

Durante los años 2017 y 2016, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos otorgados	0	200,000
Cobro de préstamos	58,565	0

Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

... Ver página siguiente Nota 6. PROPIEDADES, NETO.

6. PROPIEDADES, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de propiedades, neto se forma de la siguiente manera:

% de depreciación	2017			
	<u>Terrenos</u> -	<u>Edificios</u> 5%	<u>Muebles y equipos</u> 10%	<u>Total</u>
<u>Costo</u>				
Saldo inicial	3,301,359	991,359	66,919	4,359,637
Adiciones, neto	0	50,284	45,617	95,901
Total costo	<u>3,301,359</u>	<u>1,041,643</u>	<u>112,536</u>	<u>4,455,538</u>
<u>Depreciación acumulada</u>				
Saldo inicial	0	(84,598)	(3,337)	(87,935)
Depreciación del año	0	(56,126)	(8,120)	(64,246)
Total depreciación acumulada	<u>0</u>	<u>(140,724)</u>	<u>(11,457)</u>	<u>(152,181)</u>
Total propiedades, neto	<u>3,301,359</u>	<u>900,919</u>	<u>101,079</u>	<u>4,303,357</u>

	<u>Terrenos</u>	<u>Construcciones en curso</u>	2016 <u>Edificios</u> 5%	<u>Muebles y equipos</u> 10%	<u>Total</u>
% de depreciación	-	-	-	-	-
<u>Costo</u>					
Saldo inicial	3,301,359	53,529	403,185	0	3,758,073
Adiciones, neto (1)	0	541,795	0	66,919	608,714
Activaciones	0	(588,174)	588,174	0	0
Reclasificaciones y/o ajustes	0	(7,150)	0	0	(7,150)
<u>Total costo</u>	<u>3,301,359</u>	<u>0</u>	<u>991,359</u>	<u>66,919</u>	<u>4,359,637</u>
<u>Depreciación acumulada</u>					
Saldo inicial	0	0	(58,681)	0	(58,681)
Depreciación del año	0	0	(25,917)	(3,337)	(29,254)
<u>Total depreciación acumulada</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(84,598)</u>	<u>(3,337)</u>	<u>(87,935)</u>
<u>Total propiedades, neto</u>	<u>3,301,359</u>	<u>0</u>	<u>906,761</u>	<u>63,582</u>	<u>4,271,702</u>

(1) Corresponde principalmente a los desembolsos por construcción del edificio.

## 7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2017, la propiedad de inversión corresponde a un departamento por US\$170,394.

## 8. INVERSIONES EN PARTICIPACIONES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las inversiones en participaciones se forman de la siguiente manera:

	<u>% de participación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Termolasa S.A.	18.63%	101,460	0
Inmobiliaria Montesol S.A.	4.11%	<u>29,859</u>	<u>29,859</u>
		<u>131,319</u>	<u>29,859</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de las inversiones en participaciones fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año	29,859	83,999
Reclasificación (1)	40,632	0
Adquisición de participaciones	60,828	0
Ajuste por VPP	0	(54,140)
Saldo al final del año	<u>131,319</u>	<u>29,859</u>

(1) Ver Nota 10. DERECHOS FIDUCIARIOS.

## 9. INVERSIONES EN COMPRA DE OBLIGACIONES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las inversiones en compra de obligaciones incluyen lo siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Corporación El Rosado S.A.	93,750	218,750
Camposanto	0	50,000
Distribuidora Farmacéutica Ecuatoriana (Difare) S.A.	<u>23,200</u>	<u>28,800</u>
	<u>116,950</u>	<u>297,550</u>

## 10. DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre del 2016, derechos fiduciarios se forma de la siguiente manera:

Termolasa S.A. (1)	<u>40,632</u>
	<u>40,632</u>

(1) Valores reclasificados a inversiones en participaciones, ver Nota 8. INVERSIONES EN PARTICIPACIONES.

## 11. OBLIGACIÓN BANCARIA

Al 31 de diciembre del 2017, la obligación bancaria está compuesta de la siguiente manera:

### Banco Bolivariano C.A.

Préstamo con vencimiento en febrero 2018, a un interés promedio anual del 7%

450,000
<u>450,000</u>

## 12. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la conciliación entre la (pérdida) según estados financieros y la (pérdida) tributaria, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
(Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	(194,558)	(192,175)
Ingresos exentos	(17,883)	(28,557)
Gastos no deducibles	41,124	70,825
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	<u>8,645</u>	<u>13,076</u>
(Pérdida) tributaria	(162,672)	(136,831)
Impuesto corriente	0	0
Anticipo mínimo determinado	0	(40,206)

## 13. PATRIMONIO

### Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía está conformado por 11,793 participaciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los socios. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la reserva legal asciende a US\$508,412.

### Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

#### 14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los gastos de administración se forman de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Honorarios profesionales	8,645	9,595
Impuestos municipales	42,230	39,113
Otros impuestos y contribuciones	5,988	6,197
Depreciaciones	64,246	29,254
Gastos no deducibles	41,124	70,825
Ajuste por VPP	0	54,140
Otros	51,318	35,087
	<u>213,551</u>	<u>244,211</u>

#### 15. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, otros ingresos se forman de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Intereses ganados	17,883	28,619
Asesoría	0	36,687
Varios	210	1,404
	<u>18,093</u>	<u>66,710</u>

#### 16. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

##### Escritura de promesa de compraventa

Mediante escritura celebrada el 20 de septiembre del 2017, se promete dar en venta real y enajenación perpetua a favor de la INMOBOLIARIA YRIS C. LTDA., el bien inmueble ubicado en la lotización de la cooperativa de producción arrocera "Palma Solá", cantón Samborondón, por un valor de US\$683,050.

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía a entregado anticipos por US\$644,764, ver Nota 4. CUENTAS POR COBRAR.

#### 17. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Abril 25, 2018) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.