

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

---

**1. ENTIDAD QUE REPORTA**

Negocios y Comercio Panamá Ecuaneocopa S. A. (la Compañía) fue constituida el 23 de noviembre de 2005, en la ciudad de Cuenca – Ecuador. Su actividad económica principal es la prestación de servicios de asesoramiento legal, económico, financiero, contable y de negocios así como también al arriendo de bienes inmuebles.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, calle Gran Colombia 7-87 y Luis Cordero, edificio Torre de Negocios El Dorado.

Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

**2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en cumplimiento de lo establecido en la Resolución No. 06.Q.ICI.004 emitida por la Superintendencia de Compañías del 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 del 4 de septiembre de 2006.

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas de la misma.

**Bases de medición**

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

**Moneda funcional y de presentación**

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

**Estimaciones y juicios contables**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requieren que la Administración de la Compañía efectúe estimaciones y juicios contables que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

---

y gastos.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otros supuestos que son considerados razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

En relación a juicios realizados en la aplicación de políticas contables, la Administración informa que ninguno de ellos tiene un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**Clasificación de saldos corrientes y no corrientes**

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

**Nuevas normas**

Las siguientes NIIF y NIC revisadas han sido emitidas con fecha de aplicación para períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIC 7 (modificaciones)	Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios	1 de enero de 2017
NIC 12 (modificaciones)	Clarificación de los principios establecidos respecto al reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	1 de enero de 2017

Las siguientes NIIF y NIC, modificaciones y nuevas entrarán en vigor para períodos que comiencen a partir del 1 de enero de 2018; la Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas no tendrían ningún efecto significativo en la preparación de los estados financieros del período actual:

<u>Norma</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha efectiva</u>
NIIF 9 (nueva)	Instrumentos financieros; reemplaza a la NIC 39	1 de enero de 2018
NIIF 15 (nueva)	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 16 (nueva)	Arrendamientos	1 de enero de 2019
NIIF 2 (modificación)	Aclaran sobre los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones cuando tiene cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones	1 de enero de 2018

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

---

NIC 28 y NIIF 10 Clarificación en relación al resultado de estas operaciones Sin fecha definida  
(modificación) si se trata de negocios o de activos.

**3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

**Activos y pasivos financieros**

Activos financieros: Son reconocidos por la Compañía aquellos activos corrientes tales como inversiones financieras, cuentas por cobrar a clientes, préstamos a particulares, empleados, partes relacionadas, y anticipo a proveedores.

Las cuentas por cobrar son activos financieros se reconocen inicialmente al valor razonable cuando la Compañía emite la factura por la venta de bienes y servicios, posterior al reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos las pérdidas por deterioro.

La compañía está expuesta principalmente a los riesgos de: 1) Crédito, 2) Liquidez, y 3) Operacional, cuya gestión está expuesta en la nota 21 “gestión de riesgo financiero”.

Pasivos financieros: La Compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda emitidos en la fecha en que se originan; todos los otros pasivos financieros son reconocidos inicialmente en la fecha de la transacción en la que la Compañía se hace parte de las disposiciones contractuales del instrumento. La Compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

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

**Deterioro**

Los activos financieros son evaluados al 31 de diciembre de cada año para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, que han tenido un efecto negativo en los flujos de efectivo futuros del activo que puede estimarse de manera fiable.

La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado en términos que la Compañía no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor entrará en bancarrota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario o emisores, condiciones económicas que se relacionen

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

---

con incumplimiento o la desaparición de un mercado activo para un instrumento.

La Compañía registra anualmente provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

**Determinación del valor razonable**

Las políticas contables de la Compañía requieren que se determine el valor razonable de los activos y pasivos financieros y no financieros para propósitos de valoración y revelación en los estados financieros.

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero se determina utilizando las técnicas de valoraciones adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones de similares características.

**Efectivo y equivalentes**

Incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras, y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

**Propiedades, muebles y equipos**

Están registradas a su valor razonable; y, los inmuebles a su valor revaluado determinado por un perito independiente en el año 2011 (fecha de transición a las NIIF). Los activos adquiridos posteriores a la fecha del reavalúo, están registrados al costo de adquisición. Los pagos por reparación y mantenimiento se cargan a gastos, mientras que los que mejoran la vida útil de los mismos se cargan al costo del activo.

La propiedad, muebles y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera fiable. El costo incluye los gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los programas de computación adquiridos que están integrados a la funcionalidad de los equipos relacionados, son capitalizados como parte de los respectivos equipos.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de propiedad, muebles y equipos son determinados comparando el precio de venta con su valor en libros, y son reconocidas en resultados.

La Compañía estima que al término de la vida útil de las propiedades, maquinarias y equipos, éstos no tendrán valor significativo, razón por la cual no ha estimado un valor residual.

La depreciación de los elementos de propiedad, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

---

por el costo. La depreciación de los elementos de propiedad, muebles y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a la vida útil estimada para cada componente de la propiedad; los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

	<u>Vida útil en años</u> (hasta)
▪ Edificios	22
▪ Instalaciones	10
▪ Muebles y equipos de oficina	10
▪ Vehículos	5
▪ Equipos de computación	3

**Propiedad de inversión**

Son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión están registradas a su valor razonable; determinado por un perito independiente en el año 2011 (fecha de transición a las NIIF).

La depreciación de las propiedades de inversión se calcula sobre el monto depreciable; la depreciación es reconocida en resultados con base al método de línea recta; el método de depreciación y vida útil son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

**Beneficios a los empleados**

Beneficios a corto plazo: Las obligaciones por beneficios a corto plazo de los empleados son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que los empleados proveen sus servicios o el beneficio es devengado por ellos.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Los principales pasivos reconocidos por este concepto corresponden a aquellos establecidos en el Código de Trabajo.

Jubilación patronal: El Código de Trabajo establece la obligación por parte de los empleadores de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un tiempo mínimo de servicio de 25 años en una misma compañía; el que califica como un plan de beneficios definidos sin asignación de fondos separados.

La Compañía reconoce todas las ganancias o pérdidas actuariales que surgen del plan de beneficios definidos de jubilación patronal en otros resultados integrales y todos los gastos relacionados con el plan, excluyendo el saneamiento del descuento, en resultados.

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

---

**Desahucio:** El Código de Trabajo establece que cuando la relación laboral termine por renuncia, el empleador deberá pagar el desahucio equivalente al 25% de la última remuneración mensual multiplicada por el número de años de servicio.

El cálculo es realizado anualmente por un actuario calificado usando el método de costeo de crédito unitario proyectado. Cualquier ganancia o pérdida actuarial es reconocida de inmediato en otros resultados integrales.

**Provisiones y contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando: a) existe una obligación legal o implícita resultante de eventos pasados, b) es probable que sea necesario un flujo de salida de beneficios económicos para resolver la obligación, y c) el monto puede ser estimado de manera fiable.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, considerando los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonablemente posibles, cuya existencia será confirmada por la ocurrencia o no de uno o más eventos futuros, son también reveladas como pasivos contingentes. Cuando la probabilidad de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota, no se reconocen activos ni pasivos contingentes.

**Capital social**

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

**Reconocimiento de ingresos ordinarios**

**Bienes y servicios vendidos:** Los ingresos provenientes de la venta de bienes y servicios en el curso de las actividades ordinarios son reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y neta de devoluciones y descuentos comerciales.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos, beneficios, y el importe de los ingresos pueden valorarse con fiabilidad.

**Ingresos por arriendo de propiedades de inversión:** Los ingresos por arriendo de la propiedad de inversión son reconocidos como ingreso por el método de línea recta de

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

---

acuerdo al plazo del contrato de arrendamiento.

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

---

**Reconocimiento de gastos**

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

**Costos financieros**

El gasto por interés es reconocido usando el método del devengado, los costos por préstamos que no son directamente atribuibles a la adquisición, la construcción o la producción de un activo que califica, se reconocen en resultados usando el método de interés efectivo.

**Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la renta corriente: Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto a la renta diferido: Cuando aplica es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos. El impuesto a la renta diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la Ley a la fecha del estado de situación financiera.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Ley Tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.

**Participación de los trabajadores en las utilidades**

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la Compañía provisionó al cierre del ejercicio económico el 15% sobre la utilidad contable por participación laboral en las utilidades anuales.

**Cambios en el poder adquisitivo de la moneda**

El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	- 0,20%

**4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes de efectivo están conformados como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Caja		3.907	173
Bancos	(a)	<u>1.450.159</u>	<u>2.672.593</u>
Total		<u>1.454.066</u>	<u>2.672.766</u>

(a) Representa fondos en cuentas corrientes mantenidas en Banco Pichincha C. A., Banco Guayaquil S. A., Banco del Pacífico S. A., y Banco Internacional S. A.

**5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas y documentos por cobrar están compuestas como sigue:

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Clientes	567.218	601.800
Provisión para cuentas incobrables	( <u>11.133</u> )	( <u>11.133</u> )
Subtotal clientes	<u>556.085</u>	<u>590.667</u>
Préstamos y documentos por cobrar		
Préstamos a relacionadas	(nota 19) 10.668.758	9.527.940
Cuentas por cobrar a relacionadas	(nota 19) 2.285.914	696.909
Documentos por cobrar	<u>617.458</u>	<u>637.729</u>
Subtotal	<u>13.572.130</u>	<u>10.862.578</u>
Anticipo a terceros y empleados	287.222	40.670
Intereses por cobrar	58.773	179
Intereses por cobrar relacionadas	15.300	62.528
Otras cuentas por cobrar	<u>50.262</u>	<u>111.129</u>
Total	<u>14.539.772</u>	<u>11.667.751</u>

Las cuentas por cobrar a clientes fueron revisadas por indicadores de deterioro; algunas cuentas por cobrar se encontraron deterioradas y una provisión para cuentas de difícil cobro fue constituida desde años anteriores. La Administración considera que la provisión constituida al momento es suficiente para cubrir el deterioro de las cuentas por cobrar.

**6. ACTIVOS DISPONIBLES A LA VENTA**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los activos disponibles para la venta están conformados por los siguientes bienes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Parqueaderos Andalucía Plaza	17.385	17.385
Terrenos La Arboleda	448.730	760.035
Terreno Cullca	<u>29.705</u>	<u>18.100</u>
Total	<u>495.820</u>	<u>795.520</u>

**7. OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los otros activos están conformados como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Puerta de hierro	1.511.093	1.310.122
Ordoñez Lazo	(a) 0	145.645
Obras de arte	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>
Total	<u>1.519.093</u>	<u>1.463.767</u>
Porción corriente	<u>1.511.093</u>	<u>1.455.767</u>
Porción no corriente	<u>8.000</u>	<u>8.000</u>

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(a) Al 31 de diciembre de 2017 estos valores fueron reclasificados a la cuenta propiedades de inversión (nota 9).

**8. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS**

El detalle de la propiedad, muebles y equipo y su movimiento anual, fue el siguiente:

. . . . 2017 . . . .						
	% de	Saldos al			Saldos al	
	<u>depre</u>	<u>31-dic-16</u>	<u>Adiciones</u>		<u>31-dic-17</u>	
(US dólares)						
Terrenos		330.331			330.331	
Edificios	5	1.754.311			1.754.311	
Vehículos	20	1.882			1.882	
Muebles y enseres	10	38.811	19.897		58.708	
Equipos de oficina	10	17.442	895		18.337	
Equipos de cómputo	33	91.857	35.623		127.480	
Ascensor	10	<u>65.952</u>	<u>          </u>		<u>65.952</u>	
Subtotal		2.300.586	56.415		2.357.001	
Depreciación acumulada		<u>( 805.071 )</u>	<u>( 107.410 )</u>		<u>( 912.481 )</u>	
Total		<u>1.495.515</u>	<u>( 50.995 )</u>		<u>1.444.520</u>	
. . . . 2016 . . . .						
	% de	Saldos al		(nota 9)	Aportes/	Saldos al
	<u>depre</u>	<u>31-dic-15</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Reclasific.</u>	<u>Ventas</u>	<u>31-dic-16</u>
(US dólares)						
Terrenos		7.752.589		( 4.921.809 )	( 2.500.449 )	330.331
Edificios	5	1.754.311				1.754.311
Obras en construcción		145.162	25.318		( 170.480 )	0
Vehículos	20	1.882				1.882
Muebles y enseres	10	38.811				38.811
Equipos de oficina	10	17.442				17.442
Equipos de cómputo	33	79.235	12.622			91.857
Ascensor	10	<u>65.952</u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>65.952</u>
Subtotal		9.855.384	37.940	( 4.921.809 )	( 2.670.929 )	2.300.586
Dep. acumulada		<u>( 704.542 )</u>	<u>( 100.529 )</u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>( 805.071 )</u>
Total		<u>9.150.842</u>	<u>( 62.589 )</u>	<u>( 4.921.809 )</u>	<u>( 2.670.929 )</u>	<u>1.495.515</u>

Durante los años 2017 y 2016 la Administración considera que no es necesario el reconocimiento de pérdida por deterioro de las propiedades, maquinarias y equipos, ya que de acuerdo con revisión efectuada el valor en libros no excede al valor recuperable.

**9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

El detalle de las propiedades de inversión y su movimiento anual, fue el siguiente:

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

		<b>. . . 2017 . . .</b>				
	%	Saldos al	Reclasificació	Ventas	Saldos al	
	depre.	31-dic-16	/Revaluó		31-dic-17	
(US dólares)						
Terreno	(a)	255.033	162.982		418.015	
Terreno Chaullabamba	(a)	3.102.750			3.102.750	
Terreno Ordoñez Lazo		1.819.059	278.963	( 314.703 )	1.783.319	
Edificios	3%	785.209	<u>95.507</u>	_____	<u>880.716</u>	
Subtotal		5.962.051	537.452	( 314.703 )	6.184.800	
Depreciación acumulada		( 80.574 )	( 23.883 )		( 104.457 )	
Deterioro acumulado	(b)	( 386.000 )	_____	_____	( 386.000 )	
Total		<u>5.495.477</u>	<u>513.569</u>	<u>( 314.703 )</u>	<u>5.694.343</u>	
		<b>. . . 2016 . . .</b>				
	%	Saldos al	Adiciones	Reclasificac.	Saldos al	
	depre.	31-dic-15			31-dic-16	
(US dólares)						
Terreno		231.761	23.272		255.033	
Terreno Chaullabamba		0		3.102.750	3.102.750	
Terreno Ordoñez Lazo		0		1.819.059	1.819.059	
Edificios	3%	419.959	365.250	0	785.209	
Obras de arte		<u>8.000</u>	_____	( 8.000 )	<u>0</u>	
Subtotal		659.720	388.522	4.913.809	5.962.051	
Depreciación acumulada		( 65.640 )	( 14.934 )		( 80.574 )	
Deterioro acumulado		<u>0</u>	<u>( 386.000 )</u>	_____	<u>( 386.000 )</u>	
Total		<u>594.080</u>	<u>( 12.412 )</u>	<u>4.913.809</u>	<u>5.495.477</u>	

(a) Fueron entregados mediante escritura pública de hipoteca como garantía por los créditos que mantiene la Compañía con las instituciones financieras.

(b) La Compañía en la evaluación realizada por perito calificado en el año 2016, constituyó provisión por deterioro de los terrenos ubicados en Challuabamba y Ordoñez Lazo.

**10. INVERSIONES EN ASOCIADAS**

Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a la compra de 14.827 acciones ordinarias de la Empresa Hotelera Cuenca C.A., por un valor de USD 5,930468 cada acción.

**11. DERECHOS FIDUCIARIOS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los derechos fiduciarios están conformados como sigue:

		2017	2016
(US dólares)			
Fideicomiso Mercantil Inmobiliario Asturias Plaza	(a)	751.973	3.777.053
Derechos fiduciarias Corporación Nexum Nexumcorp	(b)	<u>1.693.816</u>	<u>1.693.816</u>
Total		<u>2.445.789</u>	<u>5.470.869</u>

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

- (a) Mediante Escritura Pública celebrada el 15 de diciembre de 2015, fue constituido el Fideicomiso Mercantil Inmobiliario VF-Asturias-15-02, el cual consistía en la construcción de un edificio de 49 departamentos cada uno con parqueo y bodega, con 28 parqueos y dos bodegas adicionales independientes para la venta. Al 31 de diciembre de 2017 la obra fue terminada, el Fideicomiso realizó la devolución de USD 2.358.498 por los aportes realizados por la Compañía para la ejecución del proyecto. A esa misma fecha la Compañía cedió el 16,21% de los derechos fiduciarios mantenidos en el Fideicomiso a Inmobiliaria Paucarbamba S.A. por USD 668.093.
- (b) Corresponde al aporte fiduciario realizado por la Compañía para la adquisición de un local comercial en la ciudad de Guayaquil, donde funciona la compañía relacionada Corporación Nexum Nexumcorp S.A.

**12. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los pasivos financieros están convenidos como sigue:

		Vencimiento hasta	% de interés	<u>2017</u>	<u>2016</u>
				(US dólares)	
Banco de Guayaquil S. A.	(a)			1.955.000	3.038.100
Banco Internacional		22-07-17	8,65%	0	880.000
Banco Pichincha C.A.		26-11-22	7,25%	6.600.000	0
Partes relacionadas	(nota 19)			<u>1.000.000</u>	<u>1.020.000</u>
Total				<u>9.555.000</u>	<u>4.938.100</u>
Porción corriente				<u>1.000.000</u>	<u>1.020.000</u>
Porción no corriente				<u>8.555.000</u>	<u>3.918.100</u>

- (a) Incluye: 1) préstamo por USD 1.755.000 contratado el 5 de octubre de 2017 con una tasa de interés de 6,50% a 173 días plazo, 2) préstamo por USD 200.000 recibido el 18 de julio de 2017 a 199 días plazo y una tasa de interés del 6,25%. El capital y los intereses generados de las operaciones son cancelados al vencimiento.

**13. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas por pagar están convenidos como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Proveedores nacionales		8.339	9.353
Partes relacionadas	(nota 19)	3.731.329	9.995.317
Anticipo de clientes		83.542	37.531
Anticipo de relacionadas	(nota 19)	200.000	200.000
Otras cuentas por pagar		99.694	178.104
Intereses por pagar		<u>117.002</u>	<u>120.867</u>
Total		<u>4.239.906</u>	<u>10.541.172</u>

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****14. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTE**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el pasivo por beneficios de empleados a corto plazo, se presentan como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Participación empleados, neto de anticipo	157.660	162.448
Sueldos por pagar	380	121
Beneficios sociales	<u>71.410</u>	<u>47.448</u>
Total	<u>229.450</u>	<u>210.017</u>

El movimiento de los beneficios sociales corrientes durante los años 2017 y 2016, fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial, enero 1	47.448	33.857
Provisiones	69.402	52.507
Pagos	( 45.440 )	( 39.193 )
Ajustes	<u>0</u>	<u>277</u>
Saldo final, diciembre 31	<u>71.410</u>	<u>47.448</u>

**15. BENEFICIOS DE EMPLEADOS NO CORRIENTE**

La provisión para jubilación patronal y desahucio de los ejercicios 2017 y 2016, fueron registradas en base a estudio actuarial calculado por perito independiente debidamente calificado, de acuerdo al método actuarial de costo de crédito unitario proyectado; considerando una tasa de descuento del 8,34% anual, tasa que corresponde a los rendimientos de bonos corporativos locales; los cálculos individuales se realizaron utilizando la información demográfica de 18 personas, la tasa de incremento de sueldo es del 3,97%. El movimiento de estas cuentas, durante los años 2017 y 2016 fue como sigue:

	<u>Jubilación</u> <u>Patronal</u>	<u>Desahucio</u>	<u>Total</u>
	(US dólares)		
Saldos al 31 de diciembre de 2015	16.972	14.981	31.953
Costo laboral	4.794	2.628	7.422
Costo financiero	868	680	1.548
Reversión trabajadores retirados	( 300 )	0	( 300 )
Pago	0	( 307 )	( 307 )
ORI	<u>1.495</u>	<u>756</u>	<u>2.251</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	23.829	18.738	42.567
Costo laboral	3.511	2.775	6.286
Costo financiero	1.149	909	2.058
Reversión trabajadores retirados	( 139 )	0	( 139 )
Pago	<u>0</u>	<u>( 400 )</u>	<u>( 400 )</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>28.350</u>	<u>22.022</u>	<u>50.372</u>

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****16. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS**Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social suscrito y pagado de la Compañía es de USD 2.750.000, conformado por acciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías establece que un valor no menor al 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**17. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN**

Los gastos de administración durante los años 2017 y 2016, fueron causados como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	722.653	426.814
Honorarios profesionales	142.776	190.897
Depreciaciones	131.293	378.301
Deterioro propiedades de inversión	0	386.000
Impuestos, contribuciones y otros	98.064	103.752
Aporte patronal	74.677	45.415
Gastos de viaje y gestión	55.321	23.018
Seguros y reaseguros	20.056	14.724
Jubilación patronal y desahucio, neto	8.205	8.670
Mantenimiento y reparaciones	6.010	2.403
Publicaciones varias	8.005	1.000
Otros gastos menores	<u>328.677</u>	<u>261.735</u>
Total	<u>1.595.737</u>	<u>1.842.729</u>

**18. IMPUESTO A LA RENTA**

La Compañía registró la provisión para el pago del 15% para los empleados e impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2017 y 2016, de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	1.261.302	1.096.319
(-) participación empleados	( 189.195 )	( 164.448 )

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(-) partidas conciliatorias, netas	( 462.499 )	7.103
Base imponible para impuesto a la renta	609.608	938.974
Impuesto a la renta corriente	134.114	206.574
Impuesto a la renta diferido	0	( 84.920 )
Impuesto a la renta total	134.114	121.654
Anticipo de I.R. pagado	96.530	71.733
Retenciones del año	50.541	58.668
Saldo a favor (impuesto a pagar)	( 12.957 )	76.173

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, el exceso de las retenciones sobre el anticipo mínimo puede ser recuperado previa la presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado previa notificación al Servicio de Rentas Internas. Una vez cada tres años en circunstancias especiales el Director del SRI puede autorizar la devolución total o parcial del anticipo mínimo no compensado.

**19. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante los años 2017 y 2016, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, y se detallan a continuación:

	<u>Tipo de relación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Préstamos</u>		(US dólares)	
Vazpro S.A.	Accionistas comunes	7.585.012	4.674.194
Predial Colombia S. A.	Cía. Relacionada	0	( 16.616 )
Hotel el Dorado	Cía. Relacionada	0	2.160.000
Necopa	Cía. Relacionada	2.673.746	2.690.362
GVC Holding	Accionista	0	20.000
Agnimetales S.A.	Cía. Relacionada	210.000	0
Novomode S.A.	Cía. Relacionada	200.000	0
Total	(nota 5)	<u>10.668.758</u>	<u>9.527.940</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>			
Vazpro S.A.	Accionistas comunes	348.309	0
Importadora Tomebamba S. A.	Cía. Relacionada	692.487	98.690
Consortio Andalucía	Cía. Relacionada	0	0
Novacredit S.A.	Cía. Relacionada	35.478	51.072
Ferle S. A.	Cía. Relacionada	38.237	21.750
RNT Renting S. A.	Cía. Relacionada	0	16.950
Agnimetales S.A.	Cía. Relacionada	12.370	7.355
Corporacion Nexum Nexumcorp	Cía. Relacionada	864	674
Predial Colombia S. A.	Cía. Relacionada	0	336
Estación de Servicio Vazgas S. A.	Cía. Relacionada	4.779	0
Toyocuenca S. A.	Cía. Relacionada	0	307
Empresa Hotelera Cuenca C. A.	Cía. Relacionada	8.405	2.448
Mastermoto S. A.	Cía. Relacionada	45.615	204
Joyería Guillermo Vázquez S. A.	Cía. Relacionada	183	7.045

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Distribuidora Llanmaxi del Ecuador S. A.	Cía. Relacionada	711	715
Chinatrend S.A.	Cía. Relacionada	4.325	107
Bypsa S.A.	Cía. Relacionada	3.190	672
Aparcamiento Park Cuenca S.A.	Cía. Relacionada	9.181	112
Advaz S..A	Cía. Relacionada	4.220	112
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	Cía. Relacionada	405.159	318.000
Vaztours S.A.	Cía. Relacionada	0	20.000
Fideicomiso Asturias Plaza	Cía. Relacionada	604.705	0
PGV Management Cía. Ltda.	Cía. Relacionada	45.000	0
Novomode S.A.	Cía. Relacionada	10.739	0
Unnomotors S.A.	Cía. Relacionada	3.526	0
Autos del Sur S.A.	Cía. Relacionada	2.200	
Condominio el Dorado	Relacionado	3.000	0
Fundación Santa Ana	Relacionado	1.341	0
Andrés Malo Vázquez	Relacionado	1.097	1.097
David Vázquez	Relacionado	0	149.263
Otros relacionados		<u>793</u>	<u>0</u>
Total	(nota 5)	<u>2.285.914</u>	<u>696.909</u>
<b><u>Préstamos recibicos</u></b>			
Inmobiliaria Paucarbamba S.A.	Cía. Relacionada	645.000	0
Vazgas S. A.	Cia Relacionada	225.000	640.000
Parkcuenca S. A.	Cia Relacionada	10.000	10.000
Body Care Spa	Cia Relacionada	0	20.000
Joyería Guillermo Vázquez S.A.	Cía Relacionada	60.000	250.000
Toyocuenca S.A.		<u>60.000</u>	<u>100.000</u>
Total	(nota 12)	<u>1.000.000</u>	<u>1.020.000</u>
<b><u>Cuentas por pagar</u></b>			
Necopa	Cia relacionada	2.908.760	7.594.986
Rocío Vázquez	Relacionado	51.000	51.000
Fernando Vázquez	Relacionado	501.000	501.000
GVCHolding S.A.	Accionista	75.000	
HOLDNVC S.A.	Accionista	75.000	
Inmobiliaria Paucarbamba	Cia relacionada	98.736	1.048.008
Agnimetales S.A	Cia relacionada	3.861	0
Corporación Vázquez Cueva	Cia relacionada	17.094	0
Importadora Tomebamba S. A.	Cia relacionada	178	800.000
Estación de Servicio Vazgas S. A.	Cia relacionada	0	60
Aparcamiento Park Cuenca S.A.	Cia relacionada	104	104
Toyocuenca S.A.	Cia relacionada	486	0
Vazseguros S.A.	Cia relacionada	110	0
Joyería Guillermo Vázquez S. A	Cia relacionada	<u>0</u>	<u>159</u>
Total	(nota 13)	<u>3.731.329</u>	<u>9.995.317</u>
<b><u>Anticipo de clientes</u></b>			
Corporación Vázquez Cueva	Cía relacionada	(nota 13) <u>200.000</u>	<u>200.000</u>
<b><u>Ingresos (arriendos)</u></b>			
Camposanto Santa Ana S.A.	Cía relacionada	49.608	49.608
Importadora Tomebamba S.A.	Cía relacionada	72.000	72.000
Alcázar Management S.A.	Cía relacionada	0	3.382

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Corporacion Vázquez Cueva	Cía relacionada	0	6.488
Inmobiliaria Paucarbamba	Cía relacionada	19.882	20.670
Novacredit S.A.	Cía relacionada	28.376	24.573
Vazfiduciaria S.A.	Cía relacionada	2.180	2.180
Agnimetales S.A.	Cía relacionada	4.800	1.459
Ferle S.A.	Cía relacionada	<u>0</u>	<u>1.173</u>
Total		<u>176.846</u>	<u>181.533</u>
<b><u>Ingresos (comisiones)</u></b>			
Importadora Tomebamba	Cía relacionada	321.855	218.988
Novacredit S.A.	Cía relacionada	28.853	0
Mastermoto S.A.	Cía relacionada	<u>18.402</u>	<u>0</u>
Total		<u>369.110</u>	<u>218.988</u>
<b><u>Ingresos (asesorías)</u></b>			
Importadora Tomebamba S.A.	Cía relacionada	<u>188.424</u>	<u>188.289</u>

**20. COMPROMISOS Y CONTINGENTES**

La Administración de la Compañía considera que excepto por los contratos de crédito que amparan los pasivos financieros indicados en la nota 12, no existen otros contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2017.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2017.

**21. GESTIÓN DE RIESGO**

La Compañía está expuesta a varios riesgos en relación a los instrumentos financieros; si bien no actúa en los mercados de inversiones especulativas, los principales son el riesgo de mercado, el riesgo de crédito y el riesgo de liquidez.

La Administración de la Compañía revela que los riesgos anteriormente citados son bajos por estar debidamente controlados y en otros casos por no ser aplicables en su totalidad como se indica a continuación:

**Riesgo de mercado.**- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros del efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran los siguientes tres tipos de riesgo:

***Riesgo de la tasa de interés.***- La Compañía no tiene activos que generen intereses, los ingresos y los flujos de efectivo operativos son sustancialmente independientes de los cambios en las tasas de interés en el mercado.

***Riesgo del tipo de cambio.***- La Compañía no mantiene transacciones comerciales, activos y pasivos en moneda diferente al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (USD), por lo tanto no está expuesta al riesgo de cambio resultante de la exposición de varias monedas.

**NEGOCIOS Y COMERCIO PANAMÁ ECUANECOPA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

*Riesgo de precios.*- los precios de los inventarios adquiridos localmente no se han visto afectados por la volatilidad en sus precios durante el último año debido a los niveles tolerables de inflación que mantiene el país.

*Riesgo de crédito.*- es el riesgo de que una contraparte no cumpla sus obligaciones en virtud de un instrumento financiero o contrato comercial, produciéndose una pérdida financiera.

La Compañía no tiene concentración significativa de riesgo crediticio, tiene políticas establecidas para asegurar que la venta de sus servicios se realicen a clientes con un adecuado historial crediticio; los límites de crédito se establecen para todos los clientes sobre la base de criterios de calificación interna. La necesidad de provisiones por incobrabilidad se evalúa periódicamente para los clientes más importantes.

Respecto al riesgo crediticio de los saldos de bancos e instituciones financieras, se gestiona de acuerdo a la política corporativa.

*Riesgo de liquidez.*- es la posibilidad de que situaciones adversas de los mercados de capitales hagan que la Compañía no pueda financiar los compromisos adquiridos, tanto por inversión a largo plazo como por necesidades de capital de trabajo, a precios de mercado razonables, o de que la Compañía no pueda llevar a cabo sus planes de negocio con fuentes de financiamiento estables.

El índice de liquidez del 3,35% (1,43% en el 2016) refleja que hay suficientes activos líquidos para cubrir los pasivos corrientes. Es política de la Compañía mantener índices de liquidez adecuados para cubrir sus obligaciones corrientes en forma oportuna y sin costos adicionales a los pactados.

Al 31 de diciembre de 2017, el perfil de vencimientos en días de los activos y pasivos financieros sobre la base de pagos contractuales no descontados, es el siguiente:

	<u>0 - 30</u>	<u>31 - 90</u>	<u>91 - 360</u>	<u>&gt; 360</u>	<u>Total</u>
			(US dólares)		
<u>Activos financieros</u>					
Efectivo y equivalentes	1.454.066				1.454.066
Cuentas y docs. por cobrar		345.995	14.204.910		14.550.905
Total activos financieros	<u>1.454.066</u>	<u>345.995</u>	<u>14.204.910</u>	<u>0</u>	<u>16.004.971</u>
<u>Pasivos financieros</u>					
Pasivos financieros			1.000.000	8.555.000	9.555.000
Cuentas por pagar, proveedores	8.339	300.238	3.931.329		4.239.906
Total pasivos financieros	<u>8.339</u>	<u>300.238</u>	<u>4.931.329</u>	<u>8.555.000</u>	<u>13.794.906</u>

**22. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Entre el 31 de diciembre de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 18 de abril de 2018 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 o que requieran ajustes o revelación.