

ECUACOMSA S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

Con el Informe del Auditor Independiente

ECUACOMSA S. A.

Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

Índice del Contenido

Informe del Auditor Independiente

Estado de Situación Financiera

Estado de Resultados Integrales

Estado de Cambios en el Patrimonio

Estado de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros



INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta de Accionistas
ECUACOMSA S. A.:

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de ECUACOMSA S. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que terminó a esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de ECUACOMSA S. A., al 31 de diciembre del 2017, el desempeño de sus operaciones, y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF. Los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2017 son los primeros estados financieros auditados. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2016 no auditadas.

Base de la Opinión

Efectué mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de ECUACOMSA S. A., de conformidad con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y he cumplido con mi responsabilidad de ética de acuerdo con dichos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base razonable para mi opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración de ECUACOMSA S. A., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y por el control interno que determina es necesario para permitir la preparación de los estados financieros separados que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones. La Administración de ECUACOMSA S. A., es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.



Responsabilidades del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte un error significativo cuando este exista.

Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplique mi juicio profesional y mantuve mi escepticismo profesional durante toda la auditoría.

También como parte de nuestra auditoría:

- Identifique y evalúe los riesgos materiales en los estados financieros debido a fraude o error, diseñe y desarrolle procedimientos de auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proveer una base razonable para mi opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas, o la evasión del control interno.
- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría en orden de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evalué lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones; así como la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluí sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, base contable de negocio en marcha, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluí que existe una incertidumbre material, estoy requerido a llamar la atención en mis informes de auditoría sobre las correspondientes revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificar mi opinión. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden causar que la Compañía no continúen como un negocio en marcha.
- Evalué la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.
- Comuniqué a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identifique durante mi auditoría.



Informe Sobre Otros Requisitos Legales y Reglamentario

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondientes a ECUACOMSA S. A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, es emitido por separado.

Abril 24, del 2018

CPA. Ernesto Mackliff Z.
SC - RNAE - 835

ECUACOMSA S.A.
Estado de Situación Financiera
 31 de diciembre del 2017
 (En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		31 de diciembre	
		2017	2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo en banco	US\$	59.113	49.972
Otras cuentas por cobrar (nota 3)		604	1.200
Total activos corrientes		59.717	51.172
Activos no corrientes			
Edificios, muebles y vehículos (nota 4)		1.143.334	799.332
Menos depreciación acumulada		(114.612)	(96.364)
Edificios, muebles y vehículos, neto		1.028.722	702.968
Otros activos		2	2
Total activos no corrientes		1.028.724	702.970
Total del activo		1.088.441	754.142
Pasivo y Patrimonio de los Accionistas			
Pasivos corrientes			
Impuesto a la renta por pagar (nota 5)		1.558	-
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar (nota 6)		3.430	3.799
Total de pasivos corrientes		4.988	3.799
Pasivos no corrientes			
Prestamos de accionistas (nota 97)		1.039.540	717.467
Obligaciones por beneficios definidos - Jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio (nota 8)		9.037	6.250
Total pasivos no corrientes		1.048.577	723.717
Total pasivos		1.053.565	727.516
Patrimonio de los accionistas			
Capital acciones – acciones ordinarias y nominativas suscritas y pagadas con valor nominal de US\$ 1 cada una		5.000	5.000
Reserva Legal (nota 10)		747	747
Resultados acumulados (nota 10)		29.129	20.879
Total patrimonio de los accionistas		34.876	26.626
Total pasivos y patrimonio de los accionistas	US\$	1.088.441	754.142


 Ing. Mario Ramos Guedes
 Gerente General


 Ing. Cesar Marcillo Zorilla
 Contador

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

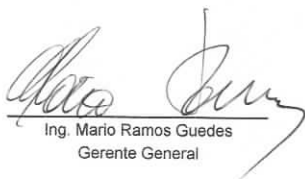
ECUACOMSA S.A.

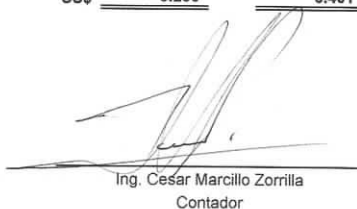
Estado de Resultados Integrales

31 de diciembre del 2017

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	31 de diciembre	
	2017	2016
INGRESOS:		
Ingresos	US\$ 120.000	96.500
Total ingresos	<u>120.000</u>	<u>96.500</u>
GASTOS:		
Gastos de administración y generales (nota 11)	(107.557)	(87.657)
Otros ingresos (egresos), neto	<u>-</u>	<u>1.580</u>
Utilidad antes de participación de los trabajadores e impuesto a la renta	12.443	10.423
Participación de los trabajadores en las utilidades (nota 6)	(1.866)	(1.563)
Utilidad antes de impuesto a la renta	<u>10.577</u>	<u>8.860</u>
Impuesto a la renta corriente (nota 5)	<u>(2.327)</u>	<u>(2.459)</u>
Utilidad del ejercicio	<u><u>US\$ 8.250</u></u>	<u><u>6.401</u></u>


Ing. Mario Ramos Guedes
Gerente General


Ing. Cesar Marcillo Zorrilla
Contador

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

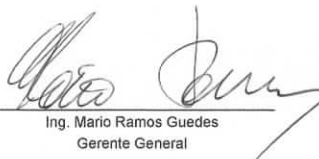
ECUACOMSA S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

31 de diciembre del 2017

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital acciones	Reserva legal	Resultados acumulados	Total patrimonio de los accionistas
Saldos al 31 de diciembre del 2015	5.000	747	14.478	20.225
Utilidad del ejercicio	-	-	6.401	6.401
Saldos al 31 de diciembre del 2016	5.000	747	20.879	26.626
Utilidad del ejercicio	-	-	8.250	8.250
Saldos al 31 de diciembre del 2017	US\$ 5.000	747	29.129	34.876


Ing. Mario Ramos Guedes
Gerente General


Ing. Cesar Marcillo Zorrilla
Contador

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

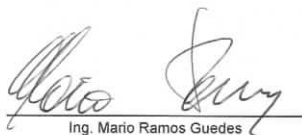
ECUACOMSA S.A.

Estado de Flujo de Efectivo

31 de diciembre del 2017

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	31 de diciembre	
	2017	2016
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	US\$ 120.000	98.080
Otros cobros no operacionales		
Efectivo pagado a proveedores, trabajadores y otros	(88.161)	(67.121)
Impuesto a la renta pagado	(769)	(2.459)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	31.070	28.500
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		
Adquisiciones de edificios y muebles y enseres	(344.002)	(250.698)
Efectivo utilizado en las actividades de inversión	(344.002)	(250.698)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		
Aporte recibido de accionistas	322.073	264.620
Efectivo utilizado en las actividades de financiamiento	322.073	264.620
Aumento del efectivo durante el período	9.141	42.422
Efectivo en banco al inicio del período	49.972	7.550
Efectivo en banco al final del período	59.113	49.972
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Utilidad del ejercicio	8.250	6.401
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
Depreciación de edificios, muebles y vehículos	18.248	18.248
Provisión de impuesto a la renta	2.327	2.459
Participación de los trabajadores en las utilidades	1.866	1.563
Obligación por beneficios definidos - jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio	2.787	6.250
Cambios netos en activos y pasivos:		
Disminución (aumento) en:		
Otras cuentas por cobrar	596	(1.200)
Disminución en:		
Otras cuentas y gastos acumulados por pagar	(2.235)	(2.762)
Impuesto a la renta por pagar	(769)	(2.459)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	US\$ 31.070	28.500


Ing. Mario Ramos Guedes
Gerente General

Ing. César Marcillo Zorrilla
Contador

Las notas a los estados financieros son parte integrante de este estado.

ECUACOMSA S. A.

Notas a los Estados Financieros

31 de diciembre del 2017

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

1. INFORMACION GENERAL

ECUACOMSA S.A., es una compañía constituida bajo las leyes de la República del Ecuador en el año 1.982, y sus operaciones consisten en la explotación y beneficio de bienes inmuebles.

Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de ECUACOMSA S. A. el 2 de abril del 2018 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación, dentro del plazo establecido por la ley.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

2.1 BASES DE PRESENTACIÓN

Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación.- Los estados financieros adjuntos de ECUACOMSA S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016 y sus respectivas notas. La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cual generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

2.2 INCORPORACION DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2017, entraron en vigor las siguientes modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF:

Modificación emitida	Fecha de emisión	Modificaciones
Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo	Enero de 2017	Las modificaciones responden a la necesidad de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros en relación con los pasivos que surgen de actividades de financiación, y requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no impliquen flujos de efectivo.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Enero de 2017	Las modificaciones aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.
Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones y otras Entidades	Enero de 2017	Las modificaciones aclaran los requerimientos de revelar información sobre inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas o asociados que están clasificados o mantenidos para la venta.

La adopción de estas modificaciones no tuvo un impacto significativo sobre los estados financieros de la Compañía y sus revelaciones.

A continuación, se enumeran las Normas Internacionales de Información Financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los

Normas emitidas	Modificaciones	Fecha de vigencia
NIIF 9 Instrumentos Financieros	El Consejo realizó modificaciones a los requerimientos de clasificación y medición para activos financieros, abordando un rango limitado de cuestiones de aplicación e introduciendo una categoría de medición de "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para instrumentos de deuda simples concretos. El Consejo también añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Este modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida (de conformidad con la NIC 39); la diferencia consiste en que ya no es necesario que ocurra un evento antes que se reconozcan las pérdidas crediticias.	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	Esta norma deroga la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones respectivas. El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas: 1. Identificar el contrato (o contratos) con el cliente. 2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.	1 de enero de 2018

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

3. Determinar el precio de la transacción.
4. Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
5. Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño.

La norma también incluye un conjunto cohesionado de requerimientos de información a revelar que daría lugar a que una entidad proporcionara a los usuarios de los estados financieros información integral sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y de los flujos de efectivo que surgen de los contratos de la entidad con los clientes.

NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las NIIF	Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las NIIF.	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos Basados en Acciones	Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquide en efectivo, las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener, y una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio.	1 de enero de 2018
NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	La nueva norma deroga la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, y establece los principios básicos para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.	1 de enero de 2019

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

NIC 40 Propiedades de Inversión	La aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde o hacia, sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
NIIF 4 Contratos de seguros	La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal.	1 de enero de 2018

La aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales:

- Una exención temporal - las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporal opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021.
- Un enfoque de la superposición - todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del periodo para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de estas normas no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones.

2.3 ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Conforme a las NIIF, la preparación de los estados financieros requiere el uso de estimaciones contables. También implica a que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Estas estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

Estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales.- La estimación para cuentas dudosas de deudores comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La estimación para cuentas dudosas se carga a los resultados integrales del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

Deterioro de edificios, muebles y vehículos.- La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen los edificios, muebles y vehículos a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Vida útil y valor residual de activos.- La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo. La gerencia estima que la vida útil y valor residual de los activos es razonable en base al uso estimado de los mismos y cualquier cambio prospectivo en estos importes no sería significativo.

2.4 EFECTIVO EN BANCO

El efectivo en banco es reconocido en los estados financieros y comprenden el efectivo en cuentas bancarias corrientes de libre disponibilidad. Esta partida se registra a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.5 EDIFICIOS, MUEBLES Y VEHÍCULOS

Reconocimiento.- Se reconoce como edificios, muebles y vehículos a aquellos activos que se encuentran para su uso en la administración, comercialización, prestación del servicio y su vida útil sea superior a un año. En cuanto a la política monetaria, la compañía evaluará un monto razonable para los activos adquiridos en grupo o en conjunto observando su importancia relativa y expectativa de uso.

Medición en el momento del reconocimiento.- Las partidas de edificios, muebles y vehículos se medirán inicialmente por su costo. El costo de edificios, muebles y vehículos comprenderán los desembolsos realizados por concepto de la adquisición, deduciendo cualquier tipo de descuento, e incluirá todos los costos necesarios para dejar al activo en las condiciones necesarias para ser utilizados. En caso de que se construya una propiedad se deberá considerar los costos de mano de obra, materiales, honorarios a técnicos y todos los costos directamente relacionados a la construcción del bien.

Adicionalmente, se considerará como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados, así como los costos que representen las obligaciones por desmantelamiento y reparación.

Medición posterior al reconocimiento.- Posterior al reconocimiento inicial, los componentes de edificios, muebles y vehículos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cuando un elemento significativo de edificios, muebles y vehículos requiere ser reemplazado, éste es dado de baja reconociendo su efecto en resultados y se reconoce como activo el nuevo componente de edificios, muebles y vehículos.

Método de depreciación, vida útil y valor residual.- El costo de edificios, muebles y vehículos, se deprecia aplicando el método de línea recta. En forma general, la vida útil, el valor residual y el método de depreciación para un bien no son definitivos, debiéndose los tomar únicamente como guía de un promedio normal y razonable de la utilización de los bienes, por lo tanto son revisados al final de cada período sobre el que se informa, reconociendo cualquier cambio en su importe como una estimación contable. La vida útil para cada grupo significativo de activos se presenta en el siguiente detalle:

Cuentas	Tasa
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Vehículos	20%

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Baja de edificios, muebles y vehículos.- Los edificios, muebles y vehículos puede darse de baja por diferentes circunstancias: venta, obsolescencia o desuso, daño irreparable, sustitución por mejora, siniestro, robo y/o hurto provocado por caso fortuito o fuerza mayor. La utilidad o pérdida ocasionada en la baja por retiro o venta de una partida de edificios, muebles y vehículos equivale a la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción y se incluye en el resultado del período. Las ganancias no se clasificarán como ingresos operacionales sino como utilidad en venta de activos fijos.

Deterioro.- Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicio de deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

2.6 IMPUESTOS

Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

2.7 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado; puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

2.8 BENEFICIOS A EMPLEADOS

Obligaciones por beneficios definidos: Jubilación patronal y desahucio.- El importe de las obligaciones por beneficios definidos es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuário).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuário se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones por beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

Participación a trabajadores.- La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente de la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Vacaciones.- La compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio el final del período. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

2.9 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por la venta de bienes y servicios, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por venta de bienes.- Los ingresos derivados de la venta de bienes se reconocen en base a su grado de realización en función a lo cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la venta de bienes. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos futuros y el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

Ingresos por Servicios.- Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en función a lo cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos futuros y el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

2.10 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.11 COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en 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.

Se presentan netos en resultados, 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.

2.12 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial a valor razonable, se miden al costo amortizado, menos

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son dadas de baja o por deterioro. El período de crédito sobre las ventas de bienes es de 30 días, dependiendo de los montos facturados.

Las cuentas por cobrar comerciales incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado.- El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de estimación. La recuperación posterior de los valores 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 de resultados.

Baja de un activo financiero.- Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.13 PASIVOS FINANCIEROS

Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.- Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Pasivos financieros medidos al costo amortizado.- Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.- Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para el pago de bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

Baja de un pasivo financiero.- Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurren.

3. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

El siguiente es el detalle de otras cuentas por cobrar al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	2017	2016
Anticipos a proveedores	604	-
Otras	-	1,200
US\$	<u>604</u>	<u>1,200</u>

4. EDIFICIOS, MUEBLES Y VEHICULOS

Un detalle de edificios, muebles y vehículos al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

		2017		
		Saldos al 31/12/16	Adiciones	Saldos al 31/12/17
Costo:				
Edificios	US\$	730,432	329,028	1,059,460
Muebles y enseres		-	14,974	14,974
Vehículos		68,900	-	68,900
		<u>799,332</u>	<u>344,002</u>	<u>1,143,334</u>
Depreciación acumulada		(96,364)	(18,248)	(114,612)
US\$		<u>702,968</u>	<u>325,754</u>	<u>1,028,722</u>

		2016		
		Saldos al 31/12/15	Adiciones	Saldos al 31/12/16
Costo:				
Edificios	US\$	479,734	250,698	730,432
Vehículos		68,900	-	68,900
		<u>548,634</u>	<u>250,698</u>	<u>799,332</u>
Depreciación acumulada		(78,116)	(18,248)	(96,364)
US\$		<u>470,518</u>	<u>483,148</u>	<u>702,968</u>

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

5. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR

La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 22%. Dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades se reinvierten en la Compañía a través de aumentos en el capital acciones y se destinan a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos o bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren la productividad.

Un resumen del movimiento de impuesto a la renta por pagar, neto de crédito tributario por los años que terminaron al 31 de diciembre del 2017 y 2016 es el siguiente:

		2017	2016
Saldo al inicio del año	US\$	-	-
Impuesto a la renta corriente		2,327	2,459
Crédito tributario - anticipos de impuesto a la renta		(974)	(2,459)
Saldo al final de año	US\$	1,353	-

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía ha estimado el impuesto a la renta por pagar en US\$1.558, el mismo que difiere del movimiento contable en US\$205.

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2015 al 2017, no han sido revisadas por el SRI.

6. OTRAS CUENTAS Y GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

El siguiente es un resumen de otras cuentas y gastos acumulados por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

	2017	2016
Participación de los trabajadores en las utilidades	3,430	1,563
Otros	-	2,236
US\$	3,430	3,799

De acuerdo a las leyes laborales vigentes, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad antes de impuesto a la renta. La Compañía ha estimado el gasto de participación de los trabajadores en las utilidades en US\$3,430 para el año 2017.

7. PRESTAMOS DE ACCIONISTAS

Préstamos de accionistas corresponden a préstamos recibidos de los accionistas de la Compañía, utilizados principalmente para la compra de apartamentos, los mismos que no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

La compañía no ha determinado el valor razonable de las cuentas por pagar por préstamos de accionistas aplicando el método de costo amortizado, como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera; sin embargo, la administración considera que el efecto en los estados financieros adjuntos por la no aplicación de este método no es significativo.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

8. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS – JUBILACIÓN PATRONAL E INDEMNIZACIONES POR DESAHUCIO

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía contrató los servicios profesionales de un actuario calificado para determinar el valor presente de las reservas para pensiones de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio, cuyo movimiento es el siguiente:

	Jubilación patronal	Indemniza- ciones por desahucio	Total
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2016	US\$ -	-	-
Costo por servicios laborales	1,572	1,098	2,670
Costo financiero del período	69	48	117
Obligaciones por beneficios definidos al 31 de diciembre del 2017	US\$ <u>1,641</u>	<u>1,146</u>	<u>2,787</u>

Todos aquellos empleados que cumplieren 25 años de servicio para una misma compañía tienen derecho a jubilación patronal. La Compañía acumula este beneficio en base a estudios anuales elaborados por una firma de actuarios independientes. Según se indica en los estudios actuariales, el método actuarial utilizado es el "Método de Crédito Unitario Proyectado", con este método, la Compañía atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente. Las obligaciones se miden según sus valores descontados, puesto que existe la posibilidad de que sean satisfechas muchos años después de que los empleados hayan prestado sus servicios y se determina el importe de las pérdidas y ganancias actuariales. Las disposiciones legales no establecen la obligatoriedad de constituir fondos o asignar activos para cumplir con el plan.

Las provisiones del plan de jubilación consideran la remuneración del empleado y demás parámetros establecidos en el Código de Trabajo, con un mínimo para la cuantificación de la pensión vitalicia mensual de US\$20 si el trabajador es beneficiario de la jubilación del IESS y de US\$30 si sólo tiene derecho a la jubilación patronal y 25 años mínimo de servicio sin edad mínima de retiro. De acuerdo al estudio actuarial contratado por la Compañía, el mismo que cubre a todos los empleados, el valor presente de la reserva matemática actuarial de jubilación patronal al 31 de diciembre del 2017 asciende a US\$1.641, la cual no supera los diez años de tiempo de servicio.

Según los registros contables de la Compañía, las obligaciones por beneficios definidos de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio al 31 de diciembre del 2017 ascienden a US\$5.321 y US\$3.716, originando una sobrestimación de las obligaciones de US\$3.680 y US\$2.570, respectivamente.

Los principales supuestos considerados en los estudios actuariales a la fecha de los estados financieros son los siguientes:

	2017
Tasa de descuento	8.34%
Tasa de incremento salarial	3.97%
Tabla de rotación (promedio)	0.00%

Cambios en las tasas o supuestos usados en los estudios actuariales pueden tener un efecto importante en los montos reportados.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros. Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas, y su aplicación de manera efectiva.

Riesgo de crédito.- Se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La naturaleza del efectivo y las cuentas por cobrar por créditos directos es de corto plazo, por lo que su importe en libros se aproxima a su valor razonable.

En las cuentas por cobrar, se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Riesgo de liquidez.- La Administración de la Compañía es la responsable por la gestión de liquidez. La principal fuente de liquidez de la Compañía son sus flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales para un período de doce meses.

Riesgo de tipo de cambio.- La Compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de gestión de capital.- La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas. Al 31 de diciembre de 2017, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

10. PATRIMONIO

RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los resultados acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América – US\$)

11. GASTOS DE ADMINISTRACION Y GENERALES

El siguiente es un resumen de los gastos de administración y generales al 31 de diciembre del 2017 y 2016:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y salarios	US\$	21,550	24,950
Beneficios sociales		8,206	8,368
Honorarios profesionales		1,120	-
Servicios básicos		3,848	3,603
Mantenimiento y reparaciones		8,635	5,592
Gastos de movilización		7,794	1,412
Seguros médicos		33,613	16,853
Impuestos, prediales y mejoras		1,610	2,381
Gasto de depreciación		18,248	18,248
Provisión de jubilación patronal e indemnizaciones por desahucio		2,787	6,250
Otros		146	-
	US\$	<u>107,557</u>	<u>87,657</u>

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Desde el 31 de diciembre 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (24 de abril del 2018) no han ocurrido eventos que requiera revelaciones adicionales y/o ajustes a los estados financieros adjuntos.