

PRELAVAL C.A.
INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES
CORRESPONDIENTE AL AÑO 2017

Marzo 15, 2018

PRELAVAL C.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ÍNDICE	Páginas No.
Informe de Auditoría emitido por los Auditores Independientes	3
Estado de Situación Financiera	6
Estado de Resultado	8
Estado de Cambios en el Patrimonio	9
Estado de Flujos de Efectivo	10
Notas a los Estados Financieros	12

ABREVIATURAS:

NIIF para las PYMES = Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades

NIC = Normas Internacionales de Contabilidad

IASB = Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad

EE. UU. = Estados Unidos de América

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los señores accionistas de
PRELAVAL C.A.:**

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de PRELAVAL C.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las principales políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de PRELAVAL C.A. al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamento de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de PRELAVAL C.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador; y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

Empresa en Marcha

Tal como se menciona en la nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Compañía presenta pérdidas recurrentes durante los años 2017 y 2016 y reducción importante de los ingresos de actividades ordinarias durante el año 2017. De acuerdo a lo revelado, estos eventos o condiciones, indican la existencia de una incertidumbre material que puede causar dudas significativas de la habilidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha.

Responsabilidades de la Administración de PRELAVAL C.A. en relación con los Estados Financieros

La Administración de PRELAVAL C.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida 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, revolando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración 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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o de forma conjunta, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA), aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de una incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si

existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

The logo for Smartaudit, featuring the word "Smartaudit" in a stylized, cursive script font.

SC-RNAE-2-698
Marzo 15, 2018
Guayaquil-Ecuador

A handwritten signature in black ink, enclosed within an oval border.

Pablo Martillo A.
Socio
Registro # 31936


PRELAVAL C.A.

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

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Banco	5		12,326
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	6	72,732	59,984
Cuenta por cobrar relacionada	10	32,700	107,160
Otro activo corriente		<u>109</u>	<u>111</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>105,541</u>	<u>179,581</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades y equipos	7	2,302,602	2,343,172
Activo por impuesto diferido	17	12,049	
Cuenta por cobrar relacionada	10	<u>36,000</u>	
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>2,350,651</u>	<u>2,343,172</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>2,456,192</u>	<u>2,522,753</u>

Ver notas a los estados financieros


Dr. Teofilu Lama P.
Gerente


Ec. Alexandra Shigla C.
Contadora General

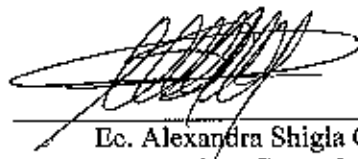
PRELAVAL C.A.

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

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Sobregiro bancario	5	989	
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	8	6,329	30,692
Obligaciones por beneficios a los empleados	9	<u>9,380</u>	<u>9,689</u>
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>16,698</u>	<u>40,381</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar relacionadas	10	327,829	311,180
Obligaciones por beneficios definidos	11	8,146	6,248
Pasivo por impuestos diferido	17	137,858	140,604
Otros pasivos no corrientes		<u>17,313</u>	<u>12,312</u>
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>491,146</u>	<u>470,344</u>
TOTAL PASIVOS		<u>507,844</u>	<u>510,725</u>
PATRIMONIO			
Capital	12	926	926
Aporte para futura capitalización	13	1,102,395	1,102,395
Reservas	14	6,920	6,920
Otros resultado integral		17,237	16,982
Resultados acumulados	14	<u>820,870</u>	<u>884,805</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1,948,348</u>	<u>2,012,028</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>2,456,192</u>	<u>2,522,753</u>

Ver notas a los estados financieros


Dr. Teófilo Lama P.
Gerente


Ec. Alexandra Shigla C.
Contadora General

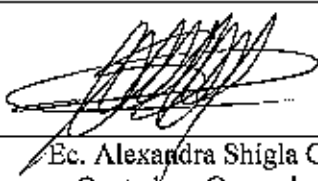
PRELAVAL C.A.

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

	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	15.	133,630	198,635
COSTOS Y GASTOS:			
Costo de mantenimientos	16	(167,287)	(154,085)
Gastos de administración	16	<u>(37,908)</u>	<u>(35,882)</u>
(Pérdida) utilidad en operación		<u>(71,565)</u>	<u>8,668</u>
Otros ingresos, neto		104	216
Gastos financieros, neto		<u>(262)</u>	<u>(362)</u>
Pérdida (utilidad) antes de participación de trabajadores e impuesto a las ganancias		<u>(71,723)</u>	<u>8,522</u>
Participación de trabajadores			<u>(1,278)</u>
Pérdida (utilidad) antes del impuesto a las ganancias		<u>(71,723)</u>	<u>7,244</u>
Impuesto a las ganancias	17	<u>5,043</u>	<u>(14,181)</u>
Pérdida del periodo		<u>(66,680)</u>	<u>(6,937)</u>
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Ganancia actuarial por planes de beneficios definidos		<u>255</u>	<u>16,982</u>
Resultado integral total del año		<u>(66,425)</u>	<u>10,045</u>

Vcr notas a los estados financieros



Dr. Teófilo Lama P.
Gerente


Ec. Alexandra Shigla C.
Contadora General

PRELAVAL C.A.

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

	Capital	Aporte para futura capitalización	Reserva	Otro resultado integral	Resultados acumulados	
					Por aplicación de la NIIF para las PYMES	Resultados acumulados
ENERO 1 DE 2016	926		463		721,309	896,843
Cambios:						
Reclasificación		1,102,395				1,102,395
Realización parcial de valuación de propiedades y equipo					2,745	2,745
Transferencia, nota 14			6,457		(6,457)	(6,457)
Pérdida del período					(6,937)	(6,937)
Otro resultado integral:						
Ganancia actuarial por planes de beneficios definidos				16,982		16,982
DICIEMBRE 31 DE 2016	926	1,102,395	6,920	16,982	721,309	2,012,028
Cambios:						
Realización parcial de valuación de propiedades y equipo					2,745	2,745
Pérdida del período					(66,680)	(66,680)
Otro resultado integral:						
Ganancia actuarial por planes de beneficios definidos				255		255
DICIEMBRE 31 DE 2017	926	1,102,395	6,920	17,237	721,309	1,948,348
Ver notas a los estados financieros						


Gerente


E.C. Alexandra Shigla C
Contadora General

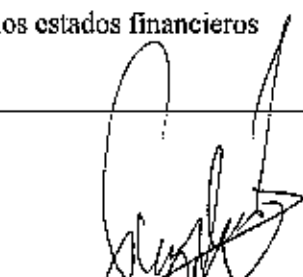
PRELAVAL C.A.


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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo de (en) actividades de operación		
Cobros de clientes	181,789	142,267
Pagos a proveedores, empleados y otros	(168,408)	(138,603)
Gastos financieros, neto	(262)	(362)
Impuesto a las ganancias pagado	(10,291)	(10,503)
Otros ingresos, neto	<u>104</u>	<u>216</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>2,932</u>	<u>(6,985)</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión		
Adquisiciones de propiedades y equipo	<u>(1,896)</u>	<u>(4,473)</u>
Efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,896)</u>	<u>(4,473)</u>
Flujos de efectivo (en) de actividades de financiación		
Pagos a partes relacionadas	<u>(14,351)</u>	<u>20,649</u>
Efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiación	<u>(14,351)</u>	<u>20,649</u>
(Disminución) incremento neto de efectivo durante el periodo	<u>(13,315)</u>	<u>9,191</u>
Efectivo y banco al inicio del periodo	<u>12,326</u>	<u>3,135</u>
Efectivo y banco al final del periodo	<u><u>(989)</u></u>	<u><u>12,326</u></u>

(CONTINÚA)

Ver notas a los estados financieros


Dr. Teófilo Lama P.
Gerente


Ec. Alexandra Shigia C.
Contadora General

PRELAVAL C.A.

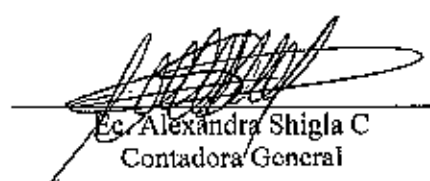
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (EXPRESADO EN U.S. DÓLARES)

(CONTINUACIÓN)

Conciliación entre la pérdida del período y los flujos de efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	2017	2016
Pérdida del periodo	<u>(66,680)</u>	<u>(6,937)</u>
Ajustes por partidas distintas al efectivo:		
Depreciación, nota 7	42,466	42,175
Deterioro de deudores comerciales, nota 6	413	365
Provisiones para jubilación patronal y desahucio, nota 11	2,153	1,510
(Generación) reversión de impuestos diferidos, nota 17	(12,049)	8,531
Cambios en activos y pasivos corrientes:		
Dendores comerciales y otras cuentas por cobrar	61,298	(60,371)
Otros activos	2	68
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	(24,363)	8,224
Obligaciones por beneficios a los empleados	(308)	(550)
Total ajustes	<u>69,612</u>	<u>(48)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>2,932</u>	<u>(6,985)</u>

Ver notas a los estados financieros


Dr. Teófilo Lama P.
Gerente


Ec. Alexandra Shigla C.
Contadora General

PRELAVAL C.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1. INFORMACIÓN GENERAL

Compañía PRELAVAL C. A. fue constituida en el Ecuador el 12 de marzo de 1984. Fue declarada en disolución en octubre 22 de 1993 y reactivada en mayo 3 de 2000. Su objeto principal es la asesoría de servicios médicos a empresas nacionales o extranjeras y alquiler de departamentos para vivienda y oficinas a favor de personas naturales y jurídicas.

Los estados financieros del año 2017 han sido preparados asumiendo que la Compañía continuará operando como negocio en marcha, los cuales prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal de los negocios. Durante este año, las operaciones de la Compañía se han visto afectadas principalmente por lo siguiente:

- Pérdidas recurrentes de los años 2017 y 2016.
- Reducción de los ingresos de actividades ordinarias del año 2017 por US\$65,005 respecto al año 2016.
- Registro US\$1,102,395 como aporte para futura capitalización que pertenece a un ex-accionista de la Compañía.

Estos estados financieros no prevén la presentación, principalmente de los siguientes aspectos:

- En relación con los activos, su valor de realización sobre bases de liquidación o su disponibilidad para cancelar pasivos.
- En relación con los pasivos, los importes que podrían ser requeridos como consecuencia de reclamos o contingencias o los cambios que podrían ser requeridos respecto de su grado de prioridad y vencimiento.
- En relación con las cuentas patrimoniales, el efecto de los cambios que podrían ser requeridos. Los efectos legales sobre la situación patrimonial de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y de los procedimientos requeridos para la liquidación indicada precedentemente, no son factibles de ser determinados a la fecha.

Los asuntos antes mencionados resultan en dudas sustanciales sobre la habilidad de la Compañía para continuar operando como negocio en marcha.

La Administración es de la opinión que la Compañía continuará operando como negocio en marcha durante el año 2018, para lo cual prevé lo siguiente:

- Realizar un proyecto con una compañía relacionada de "Apart Hotel" para alquilar los departamentos del Edificio Rapsodia.

- Reducción de gastos basándose en ventas actuales.
- Negociación de las cuentas por pagar y cobrar con relacionadas, para mantener un estándar aceptable de liquidez en la Compañía.
- Negociación de las cuentas por cobrar con clientes, para mantener liquidez en la Compañía.

2. BASES DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los presentes estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la misma que ha sido adoptada en Ecuador y representa la adopción integral, explícita y sin reserva de la referida norma internacional y aplicada de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES, requiere el uso de estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en las que supuestos y estimados son significativos para la elaboración de los estados financieros.

Estos estados financieros están presentados en dólares estadounidenses completos.

A continuación se resumen las políticas contables significativas utilizadas en la preparación de estos estados financieros:

Banco – Representa fondo mantenido y utilizado (sobregiro) en una cuenta bancaria medidos a su valor nominal.

Instrumentos financieros – Los activos y pasivos financieros se registran inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del activo y pasivo. La entidad presenta sus instrumentos financieros de acuerdo a las disposiciones establecidas en las secciones 11 y 12 en su totalidad, es como sigue:

- **Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar** – La mayoría de las ventas se realizan dentro de las condiciones de créditos normales. Posterior a su reconocimiento inicial se registran a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo, menos una provisión por deterioro, en los casos aplicables. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.
- **Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar** – Son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses y están contabilizadas a sus importes no descontados. Posterior a su reconocimiento inicial se registran a su costo amortizado aplicando el método de interés efectivo.

Propiedades y equipos – Las propiedades y equipos están medidos en su reconocimiento inicial al costo histórico que incluye valores que son directamente atribuibles a la adquisición del bien.

Las propiedades y equipos, tras su reconocimiento inicial, están medidas al costo y costo atribuido menos la depreciación acumulada y pérdidas por deterioro del valor acumuladas en el caso de producirse.

Los costos del mantenimiento diario de un elemento de propiedades y equipos se contabilizan en los resultados del periodo en el que incurra en dichos costos.

La depreciación de las propiedades y equipos se calcula usando el método lineal para asignar sus costos con valores residuales sobre sus vidas útiles técnicas estimadas:

Edificios	51 y 48 años	Con valor residual
Muebles de oficina	10 años	Con valor residual
Otras propiedades y equipos	10 años	Con valor residual
Equipos de computación	3 años	Con valor residual
Maquinarias	10 años	Con valor residual

El valor residual, método de depreciación y la vida útil de los activos se revisan y se ajustan si es necesario, en cada cierre del periodo.

Cuando el valor de un activo es superior a su importe recuperable estimado, su valor se reduce hasta su importe recuperable.

La pérdida y ganancia por la venta de propiedades y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultado integral.

Obligaciones por beneficios a los empleados - Se registran en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a) **Vacaciones** - Se registra un pasivo y gasto correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- b) **Decimotercera y decimocuarta remuneración** - Se provisiona un pasivo y se pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Obligaciones por beneficios (jubilación patronal y bonificación por desahucio) - El costo final de un plan de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio) puede estar influido por numerosas variables, tales como los salarios finales, la rotación y mortalidad de los empleados, aportaciones de los empleados y tendencias de los costos de atención médica. La compañía mide el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos (pasivo), y el costo por servicio presente y pasado así como el interés financiero generado por esta obligación (gasto), utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada (también denominado a veces método de los beneficios acumulados en proporción a los servicios prestados, o método de los beneficios por año de servicio), que contempla cada periodo de servicio como generador de una unidad adicional de derecho a los beneficios y se mide cada unidad de forma separada para conformar la obligación final. Este cálculo es determinado al final de cada periodo por una empresa actuaria independiente.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el periodo en que se producen.

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

- **Impuesto por pagar corriente**

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa fiscal aprobada al final de cada periodo. La tasa de impuesto vigente es 22% sobre la utilidad gravable. Las disposiciones tributarias vigentes establecen que si el impuesto causado determinado es inferior al anticipo calculado al referido anticipo se convierte en impuesto mínimo.

- **Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles que se espere que reduzcan la ganancia fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la ganancia fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. La compañía reconoce un pasivo por impuesto diferido por la diferencia temporaria impositiva relacionada con la revaluación de los edificios para el cual se presume que este importe se recuperará a través del uso o venta del activo en mención.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las ganancias fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

- **Impuestos corrientes y diferidos**

Se reconocen como gasto y son incluidos en el resultado del periodo.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias – Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de los arriendos y alcuotas se registran en base al método del devengado de acuerdo con los contratos de arrendamientos suscritos con los arrendatarios. Los ingresos de actividades ordinarias se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, neta de descuentos e impuestos asociados con la venta cobrados por cuenta del gobierno de Ecuador.

Costos de mantenimientos y gastos de administración – Son registrados al costo histórico sobre la base del devengado en el periodo contable en que se incurren.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros en conformidad con la NIF para las PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos que afectan los montos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria o información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

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

- **Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo hasta el valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

- **Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios a definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de inflación, tasa de incremento salarial, tasa de interés actuarial, tasa de descuento financiero, tasa mínima de rendimiento de las inversiones, la tasa de mortalidad, invalidez y de rotación al final de cada año reportado por la administración de la compañía. La hipótesis actuarial fue calculada sobre una muestra representativa de bonos emitidos en el mercado de valores ecuatoriano con una calificación de A a AAA, o equivalentes, denominados en dólares de EE. UU., siendo la tasa de descuento el 7.57%. La Administración considera que la tasa de descuento aplicada representa el mejor estimado disponible al final del año 2017 para el cálculo de los beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio).

La estimación de vidas útiles, valor residual y métodos de depreciación de las propiedades y equipos - La estimación de las vidas útiles, el método de depreciación y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la nota 2.

4. ÍNDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

Año terminado	Variación
Diciembre 31	porcentual
2015	3.38
2016	1.12
2017	(0.20)

5. BANCO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Banco		<u>12,326</u>
Total		12,326
Sobregiro bancario	<u>(989)</u>	<u> </u>
Neto	<u>(989)</u>	<u>12,326</u>

Al 31 de diciembre de 2017, representa fondo utilizados en una cuenta corriente con un banco local.

6. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Clientes (1)	69,894	44,272
Créditos tributarios en impuesto a la renta (2)	3,348	14,244
Anticipos a proveedores	255	495
Otras cuentas por cobrar	<u>13</u>	<u>1,338</u>
Subtotal	73,510	60,349
Deterioro acumulado de cuentas incobrables	<u>(778)</u>	<u>(365)</u>
Total	<u>72,732</u>	<u>59,984</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan facturas emitidas a clientes locales por concepto de arrendamiento dentro de las condiciones normales y no generan intereses.

(2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan créditos tributarios por retenciones practicadas por los clientes y anticipo de impuesto a la renta, los cuales se liquidan al momento del pago del impuesto corriente.

El movimiento del deterioro acumulado para cuentas incobrables al 31 de diciembre, es como sigue:

	2017	2016
	. . . U.S. dólares . . .	
Saldo al inicio del año	365	
Gasto del año	<u>413</u>	<u>365</u>
Saldo al final del año	<u>778</u>	<u>365</u>

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	2017	2016
	. . . U.S. dólares . . .	
Edificios	3,087,243	3,087,243
Terrenos	382,036	382,036
Maquinarias	36,811	34,915
Otras propiedades y equipos	24,776	24,776
Muebles de oficina	12,955	12,955
Equipos de computación	<u>2,553</u>	<u>2,553</u>
Total	3,546,374	3,544,478
Depreciación acumulada	<u>(1,243,772)</u>	<u>(1,201,306)</u>
Neto	<u>2,302,602</u>	<u>2,343,172</u>

El movimiento de propiedades y equipos al 31 de diciembre, es el siguiente:

	2017	2016
	. . . U.S. dólares . .	
Saldo al inicio de año	2,343,172	2,358,486
Adquisiciones	1,896	4,473
Ajuste de años anteriores		22,388
Depreciaciones del año	<u>(42,466)</u>	<u>(42,175)</u>
Saldo al fin de año	<u>2,302,602</u>	<u>2,343,172</u>

8. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	... U.S. dólares ...	
Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado	2,219	13,314
Proveedores	2,029	235
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	960	1,192
Otras cuentas por pagar	907	878
Anticipos de clientes	214	892
Impuesto a la renta corriente, nota 17	—	14,181
Total	<u>6,329</u>	<u>30,692</u>

9. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	... U.S. dólares ...	
Vacaciones	6,406	5,504
Décimacuarta remuneración	2,656	2,593
Décimatercera remuneración	318	314
Participación de utilidades	—	1,278
Total	<u>9,380</u>	<u>9,689</u>

10. SALDOS POR COBRAR Y PAGAR CON PARTES Y COMPAÑÍAS RELACIONADAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	... U.S. dólares ...	
Cuenta por cobrar relacionada:		
Gestion Profesional Geprof C.A.	32,700	
Administración de Negocios Adne C. Ltda. (1)	—	107,160
Subtotal	<u>32,700</u>	<u>107,160</u>
Cuenta por cobrar relacionada:		
Administración de Negocios Adne C. Ltda. (1)	<u>36,000</u>	
Cuentas por pagar relacionadas:		
Dr. Teofilo Lama Pico (2)	(117,550)	(131,606)
Gestion Profesional Geprof C.A. (3)	(200,279)	(161,574)
Administración de Negocios Adne C. Ltda.		(8,000)
Negocios Societarios Socken S.A.	<u>(10,000)</u>	<u>(10,000)</u>
Subtotal	<u>(327,829)</u>	<u>(311,180)</u>
Neto	<u>(259,129)</u>	<u>(204,020)</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2016, representan facturas emitidas a una compañía relacionada por apoyo logístico en obra "Edificio Rapsodia II". Al 31 de diciembre de 2017, este importe fue recuperado.
- (2) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa principalmente saldos por pagar a un ex accionista proveniente de años anteriores. Durante el año 2016, la Compañía reclasificó a la cuenta patrimonial aporte para futura capitalización US\$1,102,395.
- (3) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan cancelación de gastos por cuenta de la Compañía por nómina y mantenimiento de la Hacienda "Finca Laval". Durante los años 2017 y 2016, se ha incurrido en US\$38,705 y US\$18,891, respectivamente. Estos valores no tienen fecha vencimiento ni generan interés.

11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Jubilación patronal	4,936	4,134
Desahucio	<u>3,210</u>	<u>2,114</u>
Total	<u>8,146</u>	<u>6,248</u>

El movimiento de las provisiones para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre es como sigue:

	2017	. . . U.S. dólares . . .	2016	
	Jubilación		Jubilación	
	patronal	Desahucio	patronal	Desahucio
Saldo inicial	4,134	2,114	19,948	1,772
Gasto del año	1,258	895	1,046	464
(Ganancia) pérdida	<u>(456)</u>	<u>201</u>	<u>(16,860)</u>	<u>(122)</u>
Saldo final	<u>4,936</u>	<u>3,210</u>	<u>4,134</u>	<u>2,114</u>

12. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital de la compañía consiste en 2,315 de acciones comunes a un valor nominal de US\$0.40 cada acción.

13. APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACION

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa aporte mediante compensación de créditos de cuentas por pagar ex accionista proveniente años anteriores por US\$1,102,395.

14. RESERVAS, OTRO RESULTADO INTEGRAL Y RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Legal	463	463
Otras	<u>6,457</u>	<u>6,457</u>
Total	<u>6,920</u>	<u>6,920</u>

Legal - La Codificación de 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. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Otras - La Codificación de la Ley de Compañías establece que mediante estatuto o Junta General podría acordar la formación de una reserva especial para prever situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro estableciendo el porcentaje de beneficios determinados a su formación, el mismo que se deducirá del porcentaje previsto en otros incisos de esta codificación.

Mediante Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas celebrada en abril 26 de 2016, se resolvió que la utilidad del año 2015 por US\$6,457 se destine a la creación de una reserva facultativa.

Resultados acumulados - Por la aplicación de las "NIIF" - Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados por aplicación de las "NIIF", un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S.dólares . . .	
Arriendos	125,450	94,585
Alícuotas	8,180	10,050
Servicios prestados	<u> </u>	<u>94,000</u>
Total	<u>133,630</u>	<u>198,635</u>

16. COSTO DE MANTENIMIENTOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de los costos de mantenimientos y gastos de administración al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Costo de mantenimiento:		
Sueldos y beneficios	66,303	64,239
Mantenimientos y reparaciones	42,691	32,754
Depreciaciones	42,466	42,175
Servicios públicos	13,674	13,407
Jubilación patronal y desahucio	<u>2,153</u>	<u>1,510</u>
Total	<u>167,287</u>	<u>154,085</u>
 Gastos de administración:		
Honorarios profesionales	19,762	12,861
Impuestos, contribuciones y otros	10,459	6,970
Pagos otros bienes y servicios	5,154	14,049
Mantenimientos y reparaciones	1,693	1,367
Combustibles y lubricantes	427	270
Pérdidas por deterioro	<u>413</u>	<u>365</u>
 Total	<u>37,908</u>	<u>35,882</u>

17. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

Al 31 de diciembre, la composición del impuesto a las ganancias (corriente y diferido) en el estado de resultado integral es la siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	. . . U.S. dólares . . .	
Impuesto a la renta corriente	6,944	14,181
Impuesto a la renta diferido:		
Generación de impuesto por diferencias temporales	<u>(11,987)</u>	<u>—</u>
 Gasto impuesto a las ganancias	<u>(5,043)</u>	<u>14,181</u>

a) Impuesto corriente

Conciliación tributaria

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta del año 2017 y 2016, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención adicional.

A continuación se detalla la determinación del impuesto sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	2017	2016
	... (U.S. dólares) ...	
Utilidad según estados financieros, neta de participación a trabajadores	(71,723)	7,244
Más:		
Diferencias permanentes	<u>17,243</u>	
Base tributaria	(54,480)	<u>7,244</u>
Tasa impositiva	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta corriente	<u> </u>	<u>1,594</u>
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente (Impuesto mínimo)	6,944	14,181
Créditos tributarios	<u>(6,944)</u>	<u> </u>
Impuesto a la renta por pagar	<u> </u>	<u>14,181</u>

b) Impuestos diferidos:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan el efecto impositivo del 22% sobre pérdida tributaria.

El movimiento del pasivo por impuesto diferido al 31 de diciembre fueron como sigue:

	2017	2016
	... U.S. dólares ...	
Saldo al inicio del año		8,531
Crédito a resultados por impuestos diferidos	11,986	
Crédito tributarios de años anteriores	63	
Reversión de impuesto diferido	<u> </u>	<u>(8,531)</u>
Saldo final del año	<u>12,049</u>	<u> </u>

Las disposiciones tributarias vigentes, establecen entre otros aspectos que si el impuesto a la renta del año es menor que el anticipo calculado, dicho anticipo se convierte en un impuesto mínimo por pagar a la Administración Tributaria.

Las declaraciones del impuesto a la renta, retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado no han sido revisadas por las autoridades tributarias, y de acuerdo con disposiciones legales vigentes están abiertas para su revisión desde el año 2015 hasta el año 2017, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterios en cuanto al tratamiento fiscal de los ingresos y gastos.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de este informe (marzo 15 de 2017), no se han producido eventos que en opinión de la Administración de PRELAVAL C.A. pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 20 de 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

* * *