



CONSULT - AUDIT

ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.
AUDITOR EXTERNO

INMOBILIARIA ALICIA S.A.
INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017



CONSULT - AUDIT

ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.
AUDITOR EXTERNO

**INMOBILIARIA ALICIA S.A.
ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

Contenido

Informe del Auditor Independiente	3
Estado de Situación Financiera.....	7
Estado de Resultado Integral	8
Estado de Cambio de Patrimonio Neto de los Accionistas	9
Estado de Flujo de Efectivo.....	10
Estado de Situación Financiera Consolidado	12
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas Consolidado	15
Estado de Flujo de Efectivo Consolidado	16
Notas a los Estados Financieros Auditados	17

Principales abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América (E.U.A.)
SRI	- Servicio de Rentas Internas
SCVS	- Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros
NIAA	- Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIIF para PYMES	- Norma Internacional de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades.



ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.
AUDITOR EXTERNO

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de INMOBILIARIA ALICIA S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA ALICIA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA ALICIA S.A., al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas – NIIF para PYMES.

Fundamentos de la opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen con más detalle en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de mi informe.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

[3]



CONSULT - AUDIT

ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.

AUDITOR EXTERNO

Independencia

Soy independiente de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y he cumplido las demás responsabilidades éticas de conformidad con esos requerimientos.

Otra información

La administración de la entidad es responsable de la Otra información, que abarca las manifestaciones en el informe del período 2017. Mi opinión sobre los estados financieros no abarca la Otra información y no expreso ninguna otra forma de seguridad concluyente.

En relación con mi auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer la Otra información y, al hacerlo, considerar si hay una incongruencia material entre esa información y los estados financieros o mis conocimientos obtenidos en la auditoría, o si, de algún modo, parecen contener errores importantes. Si, basándonos en el trabajo realizado, concluyo que existe una incongruencia material en esta otra información, estoy obligado a informar de este hecho. No tengo nada que comunicar en este sentido.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.



ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.
AUDITOR EXTERNO

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

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

Nuestros objetivos son de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores importantes, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectara una representación errónea cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios tomen sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIAS, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; así también,

- Identificamos y evaluamos los riesgos de declaraciones erróneas significativas en los estados financieros, debido a fraude o error, para lo cual diseñamos y aplicamos 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 declaración errónea significativa debido a fraude es más elevado que en el caso de una declaración errónea significativa debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación y omisiones deliberadas sobre debilidades del control y declaraciones falsas hechas por parte de la Administración al auditor.

- 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 eficacia del control interno de la Compañía

- Evaluamos la idoneidad de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones realizadas por la Administración

[5]



CONSULT - AUDIT

ING. JULIO CÉSAR PILLASAGUA M.
AUDITOR EXTERNO

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material que pueda generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestra conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o circunstancias futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en marcha

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, así también evaluamos que dichos estados financieros y sus notas explicativas representan la presentación razonable de transacciones y eventos relacionados con las operaciones realizadas por la compañía.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, la presentación del Informe de Cumplimiento Tributario al 31 de diciembre del 2017 de **INMOBILIARIA ALICIA S.A.**, se emite por separado.

El informe relacionado sobre el grado de cumplimiento de las normas de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite por separado.

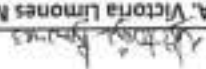
Ing. Julio Cesar Pillasagua M.,
RNAE No. 1315

Guayaquil, sábado 26 de abril de 2019.

[6]

INMOBILIARIA ALICIA S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

Activos	Notas	2017	2016
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	5	112,942	49,743
Cuentas por Cobrar Comerciales	6	262	262
Total Activos Corrientes		113,204	50,004
Activos No Corrientes			
Total Activos No Corrientes	7	238,057	238,057
Total Activos		351,261	288,062

	2017	2016
Notas		
Pasivos y Patrimonio		
Pasivos Corrientes		
Otras obligaciones corrientes	8	
Total Pasivos Corrientes	1,242	1,657
Pasivos No corriente		
Total Pasivos No Corrientes	-	-
Total Pasivos	1,242	1,657
Patrimonio		
Capital Social	9	
Reserva Legal	10	
Reserva facultativa	10	
Otras reservas	10	
Resultados acumulados	11	
Resultado del ejercicio	11	
Total Patrimonio	350,018	286,405
Total Pasivos y Patrimonio	351,261	288,062
Los datos e los Estados financieros adjuntos son Puntos integrantes de Eros Estados.		
 Sr. Mauricio Ceballos Escalada Mauricio Gerente General  C.P.A. Victoria Limones Moran Contador General		

INMOBILIARIA ALICIA S.A.
Estado de Resultados Integral
Por el año terminado del 01 de enero al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	2017	2016
Ingresos		
Ingresos Ordinarios	178,779	36,500
Otros ingresos	-	-
Total Ingresos	178,779	36,500
Costo de venta	148,698	-
Utilidad Bruta	327,477	36,500
Gastos		
De Administración	29,747	30,047
De Ventas	-	-
Depreciación, provisiones y amortizaciones	-	-
Financieros	-	-
Otros gastos	-	-
Total Gastos	29,747	30,047
Utilidad (Pérdida) Antes de Participación de Trabajadores e Impuesto a la Renta	334	6,453
Participación de trabajadores	50	968
Impuesto a la Renta Corriente	71	1,371
Total Resultado Integral del Año	213	4,114

Las Notas a los Estados Financieros Adjuntos son Parte Integrante de Estos Estados.

Sr. Mauricio Ceballos Escalada Mauricio
Gerente General

C.P.A. Victoria Limones Moran
Contador General

INMOBILIARIA AUCIA S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Aportes a futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Reserva facultativa	Otras Reservas	RESULTADOS ACUMULADOS				Total Patrimonio
						Ganancias acumuladas	(-) Pérdidas acumuladas	Adopción Primera vez NIIF	Resultados del ejercicio	
Salidos al 1 de enero del 2017	800	-	7,124	158,770	104,981	8,277	-	-	6,453	286,405
Movimientos del año										
Movimiento1						6,453			(6,453)	-
Movimiento2					62,479					62,479
Movimiento3	800								334	334
Salidos al 31 de Diciembre del 2017	1,600	-	7,124	158,770	167,461	14,729	-	-	-	349,218

Los Netos o los Estados Financieros adjuntos van
 Por el cargo de estos Estados.


 Sr. Mauricio Ceballos Escalada Mauricio
 Gerente General


 C.P.A. Victoria Limones Moran
 Contador General

INMOBILIARIA ALICIA S.A.
 Estado de Flujos de Efectivo
 Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017
 (Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

2017	
62,399	Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Operación:
62,399	Efectivo Generado por las Operaciones
-	Otras entradas de efectivo
62,399	Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Operación:
-	Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Inversión:
-	Otras salidas de efectivo
-	Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Inversión
-	Flujo de Efectivo Proveniente de Actividades de Financiación
-	Financiación por préstamos
-	Flujo Neto de Efectivo Proveniente de Actividades de Financiación
62,399	Aumento (Disminución) Neto en efectivo y equivalentes
49,743	Efectivo y Equivalentes de Efectivo al inicio del periodo
112,142	Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del periodo

Las Notas a los Estados Financieros adjuntos son parte integrante de estos estados

Sr. Mauricio Ceballos Escalada Mauricio
 Gerente General

C.P.A. Victoria Limones Moran
 Contador General

Según resolución No. SC-ICI.DCCP. G.141003 emitida el 04/02/2014 en estado vigente las compañías **ARTICULO PRIMERO.-** La preparación y la presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas, será responsabilidad de la sociedad o entidad bajo el control de la Superintendencia de Compañías que cumpla las funciones de controladora, o en su defecto, la que registre al cierre del ejercicio económico del año inmediato anterior el monto más alto de la sumatoria de activos e ingresos totales.

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha del presente informe la compañía auditada INMOBILIARIA ALICIA S.A., Presenta sus Estados Financieros auditados de acuerdo a las normas vigentes.

INMOBILIARIA ALICIA S.A.

**ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	INMOBILIARIA ALICIA S.A. 2017	VITERI & CEVALLOS S.A. DE CONSTRUCCION E INDUSTRIAS VICESA 2017	INMOBILIARIA ALICIA INMOALICIAH S.A. 2017	DAPROSS CA 2017	TOTAL
ACTIVOS CORRIENTES					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	112941.61	-	3800	-	116.742
Pagos e Impuestos anticipados	262.41	-	-	-	262
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	113.204	-	3.800	-	117.004
ACTIVOS NO CORRIENTES					
Propiedades, Planta y Equipos, neto	238056,76	48462,07	394812	1719,62	683.050
Otros Activos no corrientes	-	-	-	262	262
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	238.057	48.462	394.812	1.982	683.313
TOTAL ACTIVOS	351.261	48.462	398.612	1.982	800.317

PASIVOS**PASIVOS CORRIENTES**

Cuentas y documentos por Pagar provee
Otras cuentas y documentos por pagar
Otras Obligaciones Corrientes

-	-	-	69,31	69
-	41251,16	3800	-	45,051
1,242	-	-	-	1,242

TOTAL PASIVOS CORRIENTES**PASIVO NO CORRIENTE****TOTAL PASIVO NO CORRIENTE****TOTAL PASIVOS**

-	-	-	-	-
1,242	41,251	3,800	69	46,363

PATRIMONIO

Capital social
Reserva legal
Reserva facultativas
Otras reservas
Resultados acumulados
Resultados del ejercicio

1600	1620	800	800	4,820
7124,67	70,2	-	1112,72	8,308
158769,78	3410,71	-	-	162,180
167460,8	-	394012	-	561,473
14729,46	2110	-	-	16,839
333,69	-	-	-	334
350,018	7,211	394,812	1,913	753,954

TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO

351,261	48,462	398,612	1,982	800,317
---------	--------	---------	-------	---------

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte
integrante de estos estados.

Sr. Mauricio Ceballos Escalada Mauricio
Gerente General

C.P.A. Victoria Lirio Torres MORA
Contrador General

INMOBILIARIA ALICIA S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL CONSOLIDADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	INMOBILIARIA ALICIA S.A. 2017	VITERI & CEVALLOS S.A. DE CONSTRUCCION E INDUSTRIAS VICESA 2017	INMOBILIARIA ALICIA INMOBILIARIA S.A. 2017	DAPHROSS CA 2017	TOTAL
INGRESOS					
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS					
Ingresos por actividades ordinarias	178779	-	-	-	178779
TOTAL INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	178,779	-	-	-	178,779
TOTAL INGRESOS	178,779	-	-	-	178,779
COSTOS					
(-) Costos de ventas	148698	-	-	-	148698
GASTOS					
De administracion	29747	-	-	-	29747
TOTAL GASTOS	29,747	-	-	-	29,747
RESULTADOS ANTES DE PARTICIPACION TRABAJA E IMPUESTO A LA RENTA	334	-	-	-	334
(-) 15% Participación de Trabajadores	50	-	-	-	50.1
(-) Impuesto a la renta Anual	71	-	-	-	71
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO	213	-	-	-	212.9

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte
integrante de estos estados.


Sr. Mauricio Ceballos Escalada Mauricio
Gerente General


C.P.A. Victoria Laffonts Victoria
Contador General

INMOBILIARIA ALICIA S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS CONSOLIDADO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Aportaciones futuras Aumento de capital	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Otras Reservas	Otros Revaluados por revaluación de activos	Reservados Acumulados	Adopción Primera vez NIIF	Resultado del Ejercicio	Total
Saldo al 1 de enero del 2017	4020	-	8308	162100	175573	-	10387	-	6453	566921
Transacciones del año										
Movimiento 1							6453		-6453	-
Movimiento 2	8000								334	1134
Movimiento 3										185899
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	4820	-	8308	162100	561472	-	16840	-	334	753954

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integral de estos estados.


Sr. Director General
Cecilia Escobar


Sr. Auditor General
Vicente Morán

INMOBILIARIA ALICIA S.A.
Estado de Flujos de Efectivo Consolidado
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

2017	
63,198	Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Operación:
63,198	Efectivo Generado por las Operaciones
-	Otras entradas de efectivo
63,198	Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Operación:
-	Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Inversión:
-	Otras salidas de efectivo
-	Flujos de Efectivo Proveniente de Actividades de Inversión
(12,519)	Flujo de Efectivo Proveniente de Actividades de Financiación
(12,519)	Financiación por préstamos
(12,519)	Flujo Neto de Efectivo Proveniente de Actividades de Financiación
50,679	Aumento (Disminución) Neto en efectivo y equivalentes
66,063	Efectivo y Equivalentes de Efectivo al inicio del periodo
116,742	Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del periodo

Las Notas a los Estados Financieros adjuntos son parte integrante de estos estados

Sr. Mauricio Ceballos Escalada Mauricio
Gerente General

C.P.A. Victoria Limones Moran
Contador General

1.- Información General:

1.1

Constitución y operaciones. - INMOBILIARIA ALICIA S.A., fue constituida según escritura pública otorgada el 14 de agosto de 1964, en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas, e inscrita en el Registro Mercantil en el mismo año.

La Compañía tiene como actividad principal la compra, venta, administración d bienes muebles urbanos y rurales.

1.2

Aprobación de estados financieros. - Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con autorización el 19 de marzo del 2018 dada por parte de la Administración de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración del Directorio y de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

2.- Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados integralmente y sin reservas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que han entrado en vigencia en el 2017 y otras que entrarán en vigencia en periodos posteriores. Estas son de aplicación obligatoria en caso de ser aplicables en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Fecha de Vigencia
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	01 de enero de 2017
NIC 40	Propiedades de inversión	01 de enero de 2017
NIIF 1	Adopción por primera vez de las normas internacionales de información financiera	01 de enero de 2017
NIIF 2	Pago basados en acciones	01 de enero de 2017
NIIF 4	Contratos de seguro (será reemplazada por la NIIF 17	01 de enero de 2017
NIIF 9	Instrumentos Financieros	01 de enero de 2017
NIIF 13	Medición del Valor Razonable	01 de enero de 2017
NIIF 15	Ingresos por contratos con clientes	01 de enero de 2017
NIIF 16	Arrendamientos	01 de enero de 2019
NIIF 17	Contratos de seguro	01 de enero de 2021
NIIF PYMES	Norma Internacional para PYMES (actualización dic/2017)	01 de enero de 2015

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Medición posterior

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido se reconocen en la fecha de negociación, es decir en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Reconocimiento y medición inicial

2.5.1 Activos financieros

2.5 Instrumentos financieros

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimientos menores a 90 días). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

2.4 Efectivo y equivalente de efectivo

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

2.3 Moneda funcional y de presentación

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no presenta Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2017.

Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía tiene en esta categoría: efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de incobrables cuando es aplicable.

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento inferior a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía no presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2017.

Activos financieros disponibles para la venta

Representados en el estado de situación financiera por inversiones en acciones. Son activos financieros no derivados que se designan en esta categoría o no califican para ser designados en alguna de las otras categorías de activos financieros. Estos activos se muestran como activos no corrientes a menos que la Administración tenga la intención expresa de vender el activo dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía no presenta activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2017.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida sufrida) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

Al 31 de diciembre del 2017, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

2.5.2 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un

evento de pérdida súbita) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

Al 31 de diciembre del 2017, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2017.

Préstamos con instituciones financieras

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales, bajo el rubro de gastos por intereses.

Cuentas por pagar comerciales y otras

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales o del exterior en el curso norma de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan

Representadas principalmente por anticipos a proveedores y seguros pagados por anticipado que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado, principalmente a proveedores de propiedades, planta y equipos e inventarios, que es equivalente a su costo amortizado.

2.6 Pagos anticipados

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Compensación de instrumentos financieros

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, la diferencia de los importes respectivos en libros se reconoce en el estado de resultados integral.

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación específica en el correspondiente contrato haya sido pagado o cancelada, o haya expirado.

Baja de pasivos financieros

Corresponden a obligaciones de pago principalmente por deudas adquiridas en años anteriores que son exigibles por parte del acreedor en el corto plazo. No devengan intereses y se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.

Cuentas por pagar a entidades relacionadas

Intereses y son pagaderas hasta 60 días. En caso de que sus plazos de pago pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y generan intereses, que se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro de gastos por intereses.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en períodos futuros, relacionadas con:

- i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- ii) Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.8 Impuesto a la Renta corriente y diferido

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga una salida de recursos.

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

2.7 Provisiones y pasivos contingentes

- ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- iii) Décima tercera y décima cuarta remuneración: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio. Al 31 de diciembre de 2017
- a) **Beneficios de Corto plazo**
Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

2.9 Beneficios a los empleados

- Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.
- Los activos por impuestos a la renta diferidos, sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.
- iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.
- ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- i) Las diferencias temporarias deducibles;

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes o prestación de servicios se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido a comprador, lo cual ocurre por lo general al momento de la entrega de los bienes y servicios.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados integrales en el período en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

La Compañía no ha determinado anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente que se reconozcan con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, ya que no aplica.

Los hipotesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

La Compañía no ha determinado anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente que se reconozcan con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, ya que no aplica.

La Compañía no ha determinado anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente que se reconozcan con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, ya que no aplica.

La Compañía no ha determinado anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente que se reconozcan con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, ya que no aplica.

b) Beneficios de largo plazo (Jubilación Patronal, Desahucio)

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

3.1 Riesgo de mercado

La compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinario y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

3 Administración de Riesgos

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

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

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) mencionada en la NIIF para PYMES.

2.11 Reconocimiento de costos y gastos

3.1.1 Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

3.1.2 Riesgo de tasa de cambio. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre 2017, la Compañía no realiza transacciones en monedas extranjeras.

3.1.3 Otros riesgos de precio. - los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de las materias primas cotizadas o de los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre 2017, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materia prima cotizadas o instrumentos de patrimonio.

3.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros derivados y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

Entidad Financiera		Calificación (1)
2018	2017	
Banco Bolivariano S.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco de Guayaquil S.A.	AAA / AAA-	AAA / AAA-
Banco de Internacional S.A.	AAA- / AAA	AAA- / AAA

(1) Datos disponibles al 30 de junio del 2018.

3.3 Riesgo de liquidez

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

3.4 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Adicionalmente, consistente con la Industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base de la ratio de apalancamiento. Esta ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

	2017	2016
Prestamos con entidades financieras	-	-
Cuentas por pagar comerciales y otras	-	-
Cuentas por pagar a relacionadas	-	-
(-) Menos efectivo y equivalentes	-112.142	-49.743
Deuda neta	-112.142	-49.743
Total Patrimonio	349.218	286.405
Capital total	237.076	236.662
Ratio de apalancamiento	-47%	-21%

4 Estimaciones y criterios contables significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la gerencia:

4.1 Estimación para cuentas incobrables

La estimación para cuentas incobrables de cuentas por cobrar 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.

4.2 Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

Otros activos corrientes

6 Pagos e impuestos anticipados

TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

TOTAL DE BANCOS

5 Efectivo y equivalentes de efectivo

7 Propiedad planta y equipo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de Propiedad planta y equipo se compone de la siguiente manera:

	Movimientos			
	dic-16	Adiciones	Ventas- Bajas	Ajustes /Rajes
Terrenos	238,056,76	-	-	-
				dic-17
				238,056,76
Edificios	131,220,60	-	-	-
Vehículos	33,473,72	-	-	-
TOTAL COSTO PPE	402,751,08	-	-	-
				402,751,08
(-) Depreciacion Acumulada	164,694,32	-	-	-
TOTAL PROPS, PLANTA Y EQUIPO, NETO	238,056,76	-	-	-
				238,056,76

Capital en valores US\$	Número de acciones	(US
Dólares)		
1600	1600	Saldo al 1 de enero del 2016
00	00	Aumento de Capital
00	00	Saldos aportes a futuro aumento de capital
1600	1600	Saldo al 31 de diciembre de 2016
00	00	Aumento de Capital
00	00	Saldos aportes a futuro aumento de capital
1600	1600	Saldo al 31 de diciembre de 2017

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social consiste de 1.600 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$ 1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

9 Capital social

	<i>dic-17</i>	<i>dic-16</i>
<i>Participación de trabajadores por pagar</i>	50,05	967,89
<i>Beneficios sociales por pagar (a)</i>	1.192,33	689,21
TOTAL DE OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	1.242,38	1.657,10

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo Otras obligaciones corrientes se componen de la siguiente manera:

8 Otras obligaciones corrientes.

Accionista	Nacionalidad	Acción %	Total de acciones	Valor por acción	Capital social (US dólares)
CEBALLOS ESCALA MAURICIO JAVIER	ECUADOR	0.51	816	1.00	816,00
VIVAR ERAZO BERTHA ALICIA	ECUADOR	0.49	784	1.00	784,00
TOTAL			1.600		1.600,00

10 Reservas

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de la cuenta Reservas se compone de la siguiente manera:

	<i>díc-17</i>	<i>díc-16</i>
Reserva Legal	7.124,00	7.124,00
Reserva facultativa	158.769,78	158.769,78
Otras reservas	167.460,80	104.981,37
TOTAL RESERVAS	333.354,58	270.875,15

Al 31 de diciembre de 2017, la administración de la empresa realizó incremento del saldo de la cuenta Otras reservas en US\$ 62.479 el cual puede ser capitalizado o utilizado para absorber futuras pérdidas.

11 Resultados acumulados

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de resultados acumulados se compone de la siguiente manera:

dic-17	14.729,46	333,69	15.063,15
dic-16	8.276,84	6.452,62	14.729,46

12 ingresos

Entre el 31 de diciembre del 2017 y 2016, el resumen del rubro de ingresos se compone de la siguiente manera:

dic-17	dic-16	Venta en actividades ordinarias	Otros ingresos	TOTAL INGRESOS
7.779,25	19.500,00	171.000,00	17.000,00	178.779,25
				36.500,00

13 Costos de Venta

Entre el 31 de diciembre del 2017 y 2016, el resumen del rubro de costos de venta se compone de la siguiente manera:

Costo de venta		TOTAL COSTO DE VENTAS	
dic-17	148,698,18	dic-16	148,698,18
	-		-

14 Gastos

Entre el 31 de diciembre del 2017 y 2016, el resumen del rubro de gastos se compone de la siguiente manera:

		Gastos de Administración
		TOTAL GASTOS
dic-17	dic-16	
29.747,38	30.047,38	
29.747,38	30.047,38	

15 Impuesto a La Renta

A continuación, se detalla un resumen de la determinación del impuesto a la renta, al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

		Resultados antes de Participac
		trab. e Imp Renta
		(-) Participación Trabajadores
		(-) Impuesto a la Renta
		Utilidad Neta del ejercicio
dic-17	dic-16	
334	6.453	
50	968	
71	1.371	
213	4.114	

16 Contingentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y a la fecha de emisión del presente informe (26 de abril de 2019) no hemos obtenido por parte de la administración, información relacionadas con activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

17 Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (26 de abril de 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.