

**INMOBILIARIA MARIA PIEDAD S.A. INMOAPI****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

ACTIVOS	Notas	...Diciembre 31,...	
		2017	2016
		(en U.S. dólares)	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos	4	2,865	11,667
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	17,003	12,345
Gastos pagados por anticipados		4,812	5,238
Activos por impuestos corrientes	9	<u>15,464</u>	<u>26,436</u>
Total activos corrientes		<u>40,144</u>	<u>55,686</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades y equipos, neto	6	88,070	113,516
Propiedades de inversión	7	<u>3,282,776</u>	<u>3,282,776</u>
Total activos no corrientes		<u>3,370,846</u>	<u>3,396,292</u>
<b>TOTAL DE ACTIVOS</b>		<u>3,410,990</u>	<u>3,451,978</u>



---

Sr. Carlos Merizalde Salcedo  
Representante Legal



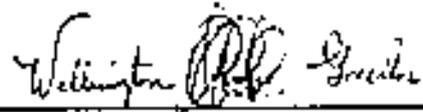
---

CPA Wellington Reyes Gonzales  
Contador  
No. Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MARIA PIEDAD S.A. INMOAPI****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

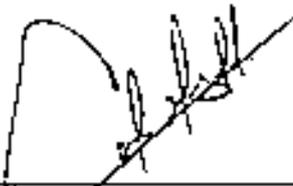
		...Diciembre 31....	
		2017	2016
		(en U.S. dólares)	
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras			
Cuentas por pagar	8	9,700	17,599
Pasivos por impuestos corrientes	9	2,621	914
Provisiones	10	<u>9,743</u>	<u>9,242</u>
Total pasivos corrientes		<u>22,064</u>	<u>27,755</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar comerciales y otras			
Cuentas por pagar a largo plazo	11	459,313	432,147
Obligaciones por beneficios definidos	12	14,172	2,909
Depósitos en garantías		<u>9,605</u>	<u>9,606</u>
Total pasivos no corrientes		<u>483,090</u>	<u>444,662</u>
<b>TOTAL DE PASIVOS</b>		<u>505,154</u>	<u>472,417</u>
<b>PATRIMONIO:</b>	13		
Capital		860,000	860,000
Reservas		7,012	7,012
Otros resultados integrales		(5,164)	5,126
Resultados acumulados		<u>2,043,988</u>	<u>2,107,423</u>
Total patrimonio		<u>2,905,836</u>	<u>2,979,561</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>3,410,990</u>	<u>3,451,978</u>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Carlos Mejzalde Salcedo  
Representante Legal  
\_\_\_\_\_  
CPA Wellington Reyes González  
Contador  
No. Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MARIA PIEDAD S.A. INMOAPI****ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	...Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<b>INGRESOS:</b>		
Ingresos por ventas	193,294	195,110
Otros	<u>16</u>	<u>5,275</u>
Total de ingresos	<u>193,310</u>	<u>200,385</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>		
Sueldos, beneficios sociales y otros beneficios	63,747	54,282
Jubilación patronal y desahucio	757	961
Honorarios profesionales	3,558	2,280
Impuestos, tasas y contribuciones	41,502	32,472
Seguros	5,954	6,296
Depreciación	28,726	22,578
Otros gastos administrativos	55,660	60,689
Mantenimiento y reparaciones	35,825	17,204
Gastos financieros	216	188
Participación trabajadores	<u>-</u>	<u>515</u>
Total gastos de operación	<u>235,945</u>	<u>197,465</u>
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS	[42,635]	2,920
<b>MENOS:</b>		
Impuesto a la renta	<u>[20,800]</u>	<u>[19,418]</u>
RESULTADOS DEL PERIODO	[63,435]	[16,498]
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>		
<i>Partidas que no se reclasificarán posteriormente a resultados:</i>		
Pérdidas actuariales por planes de beneficios definidos	<u>[10,290]</u>	<u>760</u>
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO	<u>[73,725]</u>	<u>[15,738]</u>



---

Sr. Carlos Merizalde Salcedo  
Representante Legal



---

CPA Wellington Reyes González  
Contador  
No. Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MARIA PIEDAD S.A. INMOQAPI**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	Capital	Legal	Reservas Facultativa	Otros resultados Integros	Resultados acumulados	Total
Saldos al 1 enero, 2016	60,000	125	6,887	4,366	2,123,921	2,195,299
Ajuste por pérdidas actuariales por planes de beneficios definidos	-	-	-	760	-	760
Reclasificación	800,000	-	-	-	(16,498)	783,502
Saldos al 31 diciembre, 2016	860,000	125	6,887	5,126	2,107,423	2,979,561
Ajuste por pérdidas actuariales por planes de beneficios definidos	-	-	-	(10,290)	-	(10,290)
Utilidad neta	-	-	-	-	(63,435)	(63,435)
Saldos al 31 diciembre, 2017	860,000	125	6,887	(5,164)	2,043,988	2,905,836

  
 Sr. Carlos Merzalde Salcedo  
 Representante Legal

  
 Wellington Reyes González  
 CPA Wellington Reyes González  
 Contador  
 No. Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MARIA PIEDAD S.A. INMOAPI**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	...Diciembre 31,....	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Recibido de clientes	188,294	196,718
Pagos a proveedores y a empleados	(185,946)	(173,144)
Otros pagos	<u>(35,037)</u>	<u>(46,643)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación	<u>(32,689)</u>	<u>(23,069)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisición de equipos	<u>(3,280)</u>	<u>(23,238)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(3,280)</u>	<u>(23,238)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Pago de Préstamos / Prestamos Recibidos	27,167	<u>(4,984)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente/(utilizado) en actividades de financiamiento	<u>27,167</u>	<u>(4,984)</u>
<b>CAJA Y BANCOS</b>		
(Disminución) neto en caja y bancos	(8,802)	(51,291)
Saldo al inicio del año	<u>11,667</u>	<u>62,958</u>
Saldo al final del año	<u>2,865</u>	<u>11,667</u>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Carlos Méizalde Salcedo  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
CPA Wellington Reyes González  
Contador  
No. Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

**INMOBILIARIA MARIA PIEDAD S.A. INMOAPI**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	...Diciembre 31....	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACION:</b>		
Pérdida del ejercicio	(63,435)	[16,498]
Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:		
Depreciaciones y amortizaciones	34,458	28,874
Participación de trabajadores	-	515
Impuesto a la renta	20,800	19,418
Otros	6,010	(4,126)
<b><u>Cambios en activos y pasivos:</u></b>		
(Incremento)/Disminución en cuentas por cobrar	(4,658)	1,495
Incremento en otros activos	(15,135)	(15,016)
(Incremento)/Disminución en cuentas por pagar comerciales	(11,245)	12,406
Incremento en otros cuentas por pagar	13	108
(Incremento) en beneficios empleados	503	(6,536)
Disminución en otros pasivos	-	(43,709)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de operación</b>	<b>[32,689]</b>	<b>[23,062]</b>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Carlos Merzalde Salcedo  
Representante Legal

  
\_\_\_\_\_  
CPA Wellington Reyes González  
Contador  
No. Registro No. 8561

Ver notas a los estados financieros

## **INMOBILIARIA MARIA PIEDAD S.A. INMOAPI**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La Compañía se constituyó mediante Escritura Pública otorgada ante Notaría Pública del Cantón Guayaquil el 24 de noviembre de 1987, aprobada mediante Resolución 6310, del 17 de diciembre de 1987 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 18 de diciembre de 1987 se constituyó la Compañía INMOBILIARIA MARÍA PIEDAD INMOAPI S.A. con domicilio en la ciudad de Guayaquil. La actividad actual de la Compañía está relacionada a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados y su domicilio actual ubicada en las calles es Luque 127 y Pedro Corbo de la ciudad de Guayaquil.

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social consta de 860,000 acciones de US\$ 1, valor nominal unitario, las cuales otorgan voto por acción y derecho a los dividendos.

Al 31 de diciembre del 2017, el personal total de la Compañía es de 4 empleados, que se encuentran distribuidos en los diversos departamentos de la Compañía.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento.** - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**2.2 Moneda funcional** - La moneda funcional de la Compañía y sus subsidiarias es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

**2.3 Bases de preparación** - Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos a sus niveles razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada o cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibirá por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y o revelación en los estados financieros, se

determina sobre una base de este tipo, a excepción de las transacciones relacionados a pagos basados en acciones que se encuentren dentro del alcance de las NIIF 2, los operaciones de arrendamiento que están dentro del alcance de la NIC 17, y las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la NIC 36.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

**Nivel 1:** Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

**Nivel 2:** Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directo o indirectamente.

**Nivel 3:** Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación, se describe las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

- 2.4 Caja y Bancos** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera
- 2.5 Inventarios** - Son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. Los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización en la producción o venta.
- 2.6 Activos no corrientes mantenidos para la venta** - Los activos no corrientes y los Grupos de activos para su disposición se clasifican como mantenidos para la venta si su valor en libros es recuperable a través de una operación de venta y no mediante su uso continuo. Esta condición se considera cumplida únicamente cuando la venta es altamente probable dentro del periodo de un año desde la fecha de clasificación y el activo (o Grupo de activos para su disposición) está disponible para la venta inmediata en su estado actual.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta son calculados al menor del valor en libros y el valor razonable de los activos menos los costos de ventas.

## **2.7 Propiedades, planta y equipos**

- 2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

- 2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo** - Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas 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 periodo en que se producen.

- 2.7.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación** - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan periódicamente.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, se contabilizan y revelan de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

- 2.7.4 Método de depreciación y vidas útiles** - El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Item</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	30 - 40
Vehículos	6 - 8
Muebles y enseres y equipos de oficina	12
Equipos de computación	5 - 7
Mejoras a propiedades arrendadas	8 - 10
Planta y equipo	12 - 15
Equipo bajo arrendamiento financiero	5

**2.7.5 Activos mantenidos bajo arrendamiento financiero** - Son depreciados por el plazo de su vida útil estimada igual a los activos poseídos o, si ésta es menor, por el plazo de arrendamiento correspondiente.

**2.7.6 Retiro o venta de propiedades, planta y equipo** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

**2.8 Propiedades de inversión** - Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

**2.9 Costos por préstamos** - Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

**2.10 Costos de beneficios por retiro y beneficios por terminación** - Los pagos a los planes de aportaciones definidos se reconocen como gastos al momento en que el empleado ha prestado el servicio que le otorga el derecho a hacer las aportaciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos por retiro, el costo de tales beneficios es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período anual sobre el que se informa. Las nuevas mediciones, que incluyen ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios al tope de activos (si aplica) y el rendimiento sobre los activos del plan (excluyendo intereses), se refleja inmediatamente en el estado de situación financiera con un cargo o crédito reconocido en otro resultado integral en el período en que ocurre. Las nuevas mediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan inmediatamente en ganancias acumuladas y no será reclasificada al resultado del período. El costo de servicios pasados se reconoce en resultados en el período de una modificación del plan. El interés neto se calcula al aplicar la tasa de descuento al inicio del período al beneficio definido neto pasivo o activo. Los costos por beneficios definidos se categorizan como sigue:

- Costo de servicio (incluyendo costo de servicio corriente, costo de servicio pasado, como también ganancias y pérdidas sobre reducciones y liquidaciones);
- Gasto o ingreso por intereses neto; y
- Nuevas mediciones.

La Compañía presenta los primeros dos componentes de los costos por beneficios definidos en los rubros [Jubilación Patronal, Desahucio, Intereses financieros]]. La reducción de ganancias y pérdidas se contabilizan como costos de servicios pasados.

La obligación por beneficios de retiro reconocida en el estado de situación financiera representa el déficit o superávit real en los planes de beneficios definidos de la Compañía. Cualquier superávit resultante de este cálculo es limitado al valor presente de cualquier beneficio económico disponible en forma de reembolsos de los planes o reducciones en las aportaciones futuras a los planes.

Un pasivo por un beneficio de terminación se reconoce al principio cuando la entidad ya no puede retirar la oferta del beneficio de terminación y cuando la entidad reconoce cualquier costo de restructuración relacionado.

**2.11 Impuestos** - El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.11.1 Impuesto 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 las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- 2.11.2 Impuestos diferidos** - Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros consolidados y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles. Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía.

Se debe reconocer un pasivo diferido por diferencias temporarias imponibles relacionadas con inversiones en subsidiarias y asociadas, y participaciones en negocios conjuntos, a excepción de aquellos en los que la Compañía es capaz de controlar el reverso de la diferencia temporal y cuando exista la posibilidad de que ésta no pueda revertirse en un futuro cercano. Los activos por impuesto diferido que surgen de las diferencias temporarias deducibles asociadas con dichas inversiones y participaciones son únicamente reconocidos, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de una utilidad gravable (tributaria) futura contra las que cargar esas diferencias temporarias y cuando exista la posibilidad de que éstas puedan revertirse en un futuro cercano.

El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

Con el propósito de medir los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos para propiedades de inversión que se

miden usando el modelo de valor razonable, el valor en libros de dichas propiedades se presume que se recuperará completamente a través de la venta, a menos que la presunción sea rebatida. La presunción es rebatida cuando la propiedad de inversión es depreciable y se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es consumir sustancialmente todos los beneficios económicos que genera la propiedad de inversión en el tiempo, y no a través de la venta. Los directores revisaron las propiedades de inversión de la Compañía y concluyeron que ninguna de las propiedades de inversión se mantiene bajo un modelo de negocio cuyo objetivo sea consumir sustancialmente todos los beneficios económicos generados por las propiedades de inversión en el tiempo y no a través de la venta. Por lo tanto, los directores han determinado que la presunción de "venta" establecida en las modificaciones a la NIC 12 no es rebatida. En consecuencia, la Compañía no ha reconocido impuesto diferido alguno en los cambios de valor razonable de la propiedad de inversión ya que no está sujeto a impuesto a la renta alguno sobre la venta de las propiedades de inversión.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos

**2.11.3 Impuestos corrientes y diferidos** - Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.12 Provisiones** - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo *estimado para cancelar la obligación presente*, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo (cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es material).

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente segura que se recibirá el desembolso y el monto de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

**2.12.1 Contratos onerosos** - Si la Compañía tiene un contrato oneroso, las obligaciones presentes que se deriven del mismo deben ser reconocidas y medidas como una provisión. Un contrato oneroso es aquel en el que los costos inevitables de cumplir con las obligaciones comprometidas, son mayores que los beneficios que se esperan recibir del mismo.

**2.12.2 Restructuraciones** - Se reconoce una provisión para restructuración cuando la Compañía tenga un plan formal detallado para efectuar la restructuración, y se haya creado una expectativa real, entre los afectados, respecto a que se llevará a cabo la restructuración, ya sea por haber comenzado a ejecutar el plan o por haber anunciado sus principales características a los que se van a ver afectados por el mismo. La provisión para restructuración debe incluir solo los desembolsos directos que se deriven de la misma, los cuales comprenden los valores que se produzcan necesariamente por la restructuración; y que no estén asociados con las actividades que continúan en la Compañía.

**2.12.3 Garantías** - Las provisiones para el costo esperado de obligaciones por garantías en la venta de bienes se reconocen a la fecha de la venta de los productos correspondientes, al mejor estimado de los desembolsos requeridos para cancelar la obligación de la Compañía.

## **2.13 Beneficios a empleados**

**2.13.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio** - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinada utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

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 período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**2.13.2 Participación a trabajadores** - La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

**2.14 Reconocimiento de los ingresos** - Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe

estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**2.14.1 Venta de bienes** – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando se cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse con fiabilidad;
- Es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

**2.15 Costos y gastos** – Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

**2.16 Compensación de saldos y transacciones** – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco ingresos y gastos, salvo 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.

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 preceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presenta netos en resultados.

**2.17 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2016 o posteriormente.

**Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2012 – 2014: Modificaciones a la NIC 19 Planes de Beneficios Definidos - Tasa de descuento**

Las modificaciones de la NIC 19 aclaran que la tasa utilizada para descontar las obligaciones por beneficios post-empleo debe determinarse con referencia a la de los rendimientos de mercado sobre bonos corporativos de alta calidad al final del período de reporte. La evaluación de la profundidad de un mercado para bonos corporativos de alta calidad

debe ser a nivel de la moneda (es decir, la misma moneda en que los beneficios deben ser pagados). Para las monedas para las que no existe un mercado profundo de tales bonos corporativos de alta calidad, se deben utilizar los rendimientos de mercado de bonos del gobierno denominados en esa moneda a la fecha de reporte.

Al ser el dólar de los Estados Unidos la moneda de circulación en Ecuador y en la que se van a pagar los pasivos por beneficios definidos y considerando que, si existen bonos corporativos de alta calidad en Ecuador, se ha establecido que la tasa para descontar los pasivos por beneficios definidos debe ser determinada por referencia a la tasa de los rendimientos del mercado de bonos corporativos de alta calidad del Ecuador. Previo a la modificación de esta norma, la tasa de descuento utilizada por la Compañía se determinaba por referencia a los bonos del gobierno ecuatoriano.

### **Modificaciones a la NIC 1 Iniciativa de Revelación**

La Compañía ha aplicado estas enmiendas por primera vez en el año actual. Las enmiendas clarifican que una entidad no necesita proporcionar una revelación específica requerida por las NIIF, si la información resultante de tal revelación no es material, y da guía sobre las bases de información agregada y desagregada para propósitos de revelación. Sin embargo, las enmiendas reiteran que una entidad debe considerar proveer información adicional cuando el cumplimiento con un requerimiento específico de NIIF es insuficiente para permitir que los usuarios de los estados financieros entiendan el impacto de transacciones particulares, eventos y condiciones, sobre la posición financiera y resultados de operación.

En adición, la enmienda clarifica que la participación de una entidad en otro resultado integral proveniente de asociadas o negocios conjuntos registrados usando el método de participación debe presentarse por separado de aquellos que surgen de las operaciones de la Compañía, y deben presentarse por separado en la participación de partidas que, de acuerdo con otras NIIF: (i) no serán reclasificados posteriormente a resultados; y, (ii) serán reclasificados posteriormente a resultados cuando se cumplan con condiciones específicas.

Respecto de la estructura de los estados financieros, las enmiendas proveen ejemplos de un orden sistemático o agrupación de notas.

La aplicación de estas enmiendas no ha tenido ningún impacto en la posición financiera y resultados de operación de la Compañía.

### **Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2017**

La aplicación de las demás enmiendas no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros de la Compañía.

**Nota:** Para referencia se incluyen las normas vigentes desde el 1 de enero del 2017, las cuales deben ser analizadas para determinar si debe incluirse

alguna revelación específica dependiendo de la aplicabilidad para el cliente.

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

**2.18 Normas nuevas y revisadas emitidas, pero aún no efectivas** – La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
NIIF 2	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones	Enero 1, 2018
Modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28	Venta o Aportación de Bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

#### **NIIF 9 Instrumentos financieros**

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

#### Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo

sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los periodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3) en otro resultado integral, y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del periodo.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del periodo. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del periodo. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del periodo.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de Instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para

medir la efectividad de la cobertura. También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **NIIF 15 Ingresos Procedentes de contratos con los clientes**

En mayo del 2014, se emitió la NIIF 15, que establece un modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso que representa la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

**Paso 1:** identificar el contrato con los clientes.

**Paso 2:** identificar las obligaciones de ejecución en el contrato.

**Paso 3:** determinar el precio de la transacción.

**Paso 4:** distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución en el contrato.

**Paso 5:** reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad *satisfaga la obligación*.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

En abril 2016, el IASB emitió "Clarificaciones a la NIIF 15" en relación a la identificación de obligaciones de ejecución, consideraciones de principal versus agente, así como una guía de aplicación para licencias.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 15 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

## **NIF 16: Arrendamientos**

*La NIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.*

NIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos que de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación también tendrá impacto. De acuerdo con el modelo de NIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

*En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIF 16.*

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

## **Modificaciones a la NIF 2 Clasificación y Medición de transacciones de Pagos Basados en Acciones**

Las modificaciones clarifican que:

1. En la estimación del valor razonable de pagos basados en acciones liquidados en efectivo, la contabilidad del efecto del cumplimiento o no cumplimiento de la irrevocabilidad de la concesión, debe seguir el mismo enfoque que los pagos basados en acciones liquidados en acciones.

2. Donde las leyes y regulaciones de impuestos requieran a una entidad efectuar una retención de un número específico de instrumentos de patrimonio igual al valor monetario de la obligación impositiva del empleado para cumplir con la obligación tributaria del empleado, la cual es remitida a la autoridad tributaria, por ejemplo, acuerdos de pagos basados en acciones que tienen una condición de pago neto, Dicho acuerdo debe ser calificado como liquidación en acciones en su totalidad, considerando que el pago basado en acciones hubiera sido clasificado como que se liquidará en patrimonio si no hubiera incluido la condición de pago neto.
3. La modificación de pagos basados en acciones que cambie la transacción de liquidación en efectivo a liquidación en acciones debe ser registrada como sigue:
  - i. El pasivo original es dado de baja;
  - ii. El pago liquidado en acciones es reconocido a la fecha de modificación al valor razonable del instrumento de patrimonio otorgado, en la medida que los servicios han sido prestados a la fecha de la modificación; y,
  - iii. Cualquier diferencia entre el saldo en libros del pasivo a la fecha de la modificación y el valor reconocido en patrimonio debe ser reconocido inmediatamente en resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 2 en el futuro no tendría un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros debido a que la Compañía no tiene acuerdos de pagos basados en acciones que se liquiden en efectivo o no existen retenciones de impuestos aplicables.

#### **Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversorista y su Asociada o Negocio Conjunto**

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un Inversorista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los Inversoristas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los Inversoristas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 fue diferida para una fecha que aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida. La Administración de la Compañía no prevé que la

aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

### 3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros consolidados en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

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:

**3.1 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. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el 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 con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios 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 incluyen 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 descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de caja estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

3.3 **Estimación de vidas útiles de vehículos, maquinaria y equipo** - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.7.4.

3.4 **Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

#### 4. CAJA Y BANCOS

Caja y bancos como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionados en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en US dólares)	
Efectivo	100	100
Bancos	2,765	11,567
Total	2,865	11,667

Bancos, corresponde a fondos depositados en cuentas corrientes en bancos locales, los mismos que se encuentran de libre disponibilidad.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Clientes	17,003	12,003
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Empleados	—	342
Total	17,003	12,345

Clientes - Corresponden a alquiler de bienes inmuebles, los mismos que tienen plazos de crédito menor a 30 días.

#### 6. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

Un resumen de propiedades y equipos, neto es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Costo o valuación	238,368	235,088
Depreciación acumulada y deterioro	<u>(150,298)</u>	<u>(121,572)</u>
<b>Total</b>	<b><u>88,070</u></b>	<b><u>113,516</u></b>
<b><u>Clasificación:</u></b>		
Muebles y enseres	55,356	52,076
Equipo de oficina	56,111	56,111
Instalaciones	95,715	95,715
Maquinarias y equipos	<u>31,186</u>	<u>31,186</u>
<b>Total</b>	<b><u>238,368</u></b>	<b><u>235,088</u></b>

Los movimientos de propiedades, y equipos fueron como sigue:

	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Maquinaria y equipos	Instalaciones	Total
	... (en U.S. dólares) ...				
<b><u>Costo o valuación:</u></b>					
Saldos al 31 diciembre, 2015	45,496	39,453	31,186	95,715	211,850
Adquisiciones	<u>6,580</u>	<u>16,658</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>23,238</u>
Saldo al 31 diciembre, 2016	52,076	56,111	31,186	95,715	235,088
Adquisiciones	<u>3,280</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3,280</u>
Saldos al 31 diciembre, 2017	<u>55,356</u>	<u>56,111</u>	<u>31,186</u>	<u>95,715</u>	<u>238,368</u>

	Maquinaria y equipos	Muebles y enseres	Equipos de oficina	Instalaciones	Total
	... (en U.S. dólares) ...				
<b><u>Depreciación acumulada y deterioro:</u></b>					
Saldos al 31 diciembre 2015	(6,492)	(19,915)	(15,608)	(56,979)	(98,994)
Gasto por depreciación	<u>(3,119)</u>	<u>(4,718)</u>	<u>(5,170)</u>	<u>(9,571)</u>	<u>(22,578)</u>
Saldos al 31 diciembre, 2016	(9,611)	(24,633)	(20,778)	(66,550)	(121,572)
Gasto por depreciación	<u>(3,119)</u>	<u>(5,247)</u>	<u>(5,588)</u>	<u>(14,722)</u>	<u>(28,726)</u>
Saldos al 31 diciembre, 2017	<u>(12,730)</u>	<u>(29,880)</u>	<u>(26,366)</u>	<u>(81,272)</u>	<u>(150,298)</u>

## 7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Terrenos	897.800	897.800
Edificios	<u>2.384.976</u>	<u>2.384.976</u>
Total	<u>3.282.776</u>	<u>3.282.776</u>

Los movimientos de las propiedades de inversión fueron como sigue:

	Casa La Puntilla	Terreno La Troncal	Edificio Luque 127 y Pedro Carbo	Terreno Parque de la Paz	Total
	... (en U.S. dólares) ...				
<u>Costo o valoración:</u>					
Saldo al 31 de diciembre, 2015	961.036	240.000	1.892.980	188.760	3.282.776
Adquisiciones y mejoras	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Saldo al 31 de diciembre, 2016	<u>961.036</u>	<u>240.000</u>	<u>1.892.980</u>	<u>188.760</u>	<u>3.282.776</u>
Adquisiciones y mejoras	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Saldo al 31 de diciembre, 2017	<u>961.036</u>	<u>240.000</u>	<u>1.892.980</u>	<u>188.760</u>	<u>3.282.776</u>

Casa la Puntilla. - Al 31 de diciembre del año 2017, está ubicada en Urbanización La Puntilla calle 2da Este, incluye terreno y edificación.

Terreno La Troncal. - Al 31 de diciembre del año 2017, está ubicado en la Colonia 10 de agosto lote 66 del cantón La Troncal, el cual tiene 40 hectáreas.

Edificio. - Al 31 de diciembre del 2017, el edificio denominado "Encalado" ubicado entre las calles Luque 127 y Pedro Carbo.

Parque de La Paz. - Al 31 de diciembre del 2017, un lote en el sector 29 en Camposanto Parque de la Paz.

## B. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	4.639	12.454
Otras	<u>5.061</u>	<u>5.145</u>
Total	<u>9.700</u>	<u>17.599</u>

La cuenta de proveedores locales incluye facturas de bienes y servicios cuyo periodo de crédito promedio de compras es de 30 días desde la fecha de emisión.

Al 31 de diciembre del 2017, la cuenta Otros corresponden a impuestos de patentes e impuesto 1.5 por mil.

## 9. IMPUESTOS

9.1. **Activos y pasivos del año corriente** - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos por impuesto corriente:</u>		
Crédito tributario IVA:	-	12,087
Crédito tributario de impuesto a la renta	<u>15,464</u>	<u>14,349</u>
Total	<u>15,464</u>	<u>26,436</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones de IVA	1,160	-
Retenciones en la fuente	<u>1,461</u>	<u>914</u>
Total	<u>2,621</u>	<u>914</u>

9.2. **Impuesto a la renta corriente reconocida en los resultados**. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Pérdida/Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(42,635)	2,920
Gastos no deducibles	<u>15,516</u>	<u>3,968</u>
Utilidad gravable	<u>27,119</u>	<u>6,888</u>
Impuesto a la renta mínimo cargado a resultados	<u>20,800</u>	<u>19,418</u>

### 9.3. Situación Tributaria

Al 31 de diciembre del 2017, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2014 hasta el año 2017, sobre los cuales podían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

**Inconsistencias** - La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación

difiera con el criterio de las autoridades tributarias.

#### 9.4. Aspectos Tributarios

- Con fecha 22 de junio de 2017 mediante Resolución No. NAC-DGECRGC17-00000335 emitida por el Servicio de Rentas Internas y publicada en el R.O. No. 27 del 3 de julio del 2017, aprueba el Anexo de activos y pasivos de sociedades y establecimientos permanentes y establecer la obligatoriedad de su presentación conforme lo dispuesto en el presente acto normativo.
- Mediante Resolución No. NAC-DGECRGC17-00000430 del 9 de agosto de 2017, la Administración Tributaria estableció los nuevos sujetos pasivos a emitir comprobantes de venta, comprobantes de retención y documentos complementarios, de manera electrónica, existiendo una reforma mediante la Resolución No. NAC-DGECRGC17-00000568 publicada en el R.O. 123 del 20 de noviembre de 2017.
- El Servicio de Rentas Internas mediante Resolución No. NAC-DGECRGC17-00000566 publicada en el R.O. 123 de 20 de noviembre de 2017, establece la obligatoriedad de las personas naturales y sociedades residentes en el Ecuador, de reportar al Servicio de Rentas Internas la información respecto a los activos monetarios que mantengan en entidades financieras del exterior, existiendo una reforma a la Resolución No. NAC-DGECRGC17-00000566 el 20 de diciembre del 2017 mediante la Resolución No. NAC-DGECRGC17-00000609.
- El 20 de noviembre de 2017 mediante Decreto Ejecutivo No. 210 emitido por el Presidente de la República del Ecuador, publicado en el segundo suplemento del R.O. No. 135 del 7 de diciembre de 2017, establece la rebaja de la tercera cuota del anticipo de impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2017, para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, según las siguientes consideraciones: Rebajas del 100%, 60% y 40% en relación a las ventas o ingresos brutos anuales.

#### 10. PROVISIONES

Un resumen de provisiones es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
15% Participación trabajadores	-	515
Beneficios sociales	8,738	7,735
IESS por pagar	<u>1,005</u>	<u>992</u>
Total	<u>9,743</u>	<u>9,242</u>

Participación a trabajadores. - De conformidad con las disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un

15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	[en U.S. dólares]	
Saldos al comienzo del año	515	6.739
Provisión	-	515
Pagos	<u>(515)</u>	<u>(6.739)</u>
Saldo al final del año	<u>—</u>	<u>515</u>

Beneficios sociales. - Al 31 de diciembre del 2017, representan prestaciones a favor del personal de la compañía, de acuerdo a lo estipulado en el Código de Trabajo.

## 11. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A continuación detallamos las principales transacciones con partes relacionadas y accionistas:

	... Diciembre 31 ...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	[en U.S. dólares]	
<u>Cuentas por pagar a largo plazo:</u>		
Inversiones Inmobiliarias Inverimdos S.A.	169.720	169.720
Surgesa S.A.	15.000	15.000
Pesquera del Carmen S.A.	10.000	10.000
Accionistas	<u>264.593</u>	<u>237.427</u>
Total	<u>459.313</u>	<u>432.147</u>

Con fecha 10 de octubre de 2016, la compañía procedió a compensar los créditos a favor del accionista Sra. Alicia Villacís Ardito por el valor de USD 800.000 para cancelar el aporte para futuro aumento que posteriormente se convirtió en capital social (Ver Nota 13).

Al 31 de diciembre del 2017 los saldos entre compañías relacionadas y accionistas representan fondos entregados para el financiamiento de operaciones y por relaciones comerciales, los mismos que no han generado interés.

## 12. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

Al 31 de diciembre de 2017, representa provisión para jubilación patronal establecida de acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, el cual indica que los trabajadores que por veinte años o más que hubieren prestados sus servicios en forma continua o interrumpida, tendrá derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Un resumen de obligaciones por beneficios definidos es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	11,137	2,187
Bonificación por desahucio	<u>3,035</u>	<u>722</u>
Total	<u>14,172</u>	<u>2,909</u>

La compañía registró los ajustes por la provisión de la jubilación patronal y desahucio para sus trabajadores en base a los cálculos actuariales realizados por un actuario independiente.

**12.1. Jubilación patronal** - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	2,187	2,200
Costo de los servicios del período comiente	635	788
Costo por intereses	163	139
Ingresos	-	(275)
Pérdidas/(ganancias) actuariales	<u>8,152</u>	<u>[665]</u>
Saldos al fin del año	<u>11,137</u>	<u>2,187</u>

**12.2. Bonificación por desahucio** - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los movimientos en el valor presente de obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	722	782
Costo de los servicios del período corriente	122	173
Costo por intereses	53	49
[Pérdidas]/ganancias actuariales	2,138	(95)
Pagos	—	<u>1,871</u>
Saldos al fin del año	<u>3,035</u>	<u>722</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 y 2016 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al periodo de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>31/12/17</u>	<u>31/12/16</u>
	%	%
Tasa(s) de descuento	4.02	7.46
Tasa(s) esperada del incremento salarial	1.50	3.00

Los importes reconocidos en los resultados respecto a dichos planes de beneficios definidos son los siguientes:

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(En U.S. dólares)	
Costo actual del servicio	757	961
Intereses sobre la obligación	216	188
[Ganancias]/pérdidas actuariales reconocidas en el año	<u>10,290</u>	<u>(760)</u>
Total	<u>11,263</u>	<u>389</u>

Durante los años 2017 y 2016, del importe del costo del servicio, USD 757 y USD 961 respectivamente han sido incluidos en el estado de resultados en los costos de administración.

### 13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2017, el patrimonio de los accionistas está conformado de la siguiente manera:

**13.1 Capital Social** – Al 31 de diciembre de 2016 la composición accionaria es como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>USD por acción</u>	<u>USD Total</u>
Encalada Villacís Alicia	27,020	3%	1	27,020
Villacís Ardito de Encalada Alicia	<u>832,980</u>	<u>97%</u>	1	<u>832,980</u>
Total	<u>860,000</u>	<u>100%</u>		<u>860,000</u>

Con fecha 03 de Agosto del 2017 la Sra. Alicia del Carmen Encalada Villacís realizó la transferencia de 27.020 acciones ordinarias y nominativas a un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1.00) cada una a favor de la Sra. Alicia Villacís Ardito de Encalada

Con fecha 26 de Octubre del 2017 la Sra. Alicia Villacís Ardito de Encalada realizó la transferencia de 1.0 acción ordinaria y nominaliva a un dólar de los Estados Unidos de América (US\$1.00) a favor de la Sra. Ana Isabela Proaño Donoso.

Al 31 de diciembre de 2017, el capital social tiene una composición accionaria que consta de 860.000 acciones de US\$ 1 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos, y está distribuida como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>No. Acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>USD por acción</u>	<u>USD Total</u>
Proaño Donoso Ani	1	1%	1	1
Villacís Ardito de Encalada Alicia	<u>859,999</u>	<u>99%</u>	1	<u>859,999</u>
Total	<u>860,000</u>	<u>100%</u>		<u>860,000</u>

#### 13.2 Reservas

**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. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva Facultativa** - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 5% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**13.3 Otros resultados integrales - Un resumen de los resultados integrales es como sigue:**

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Pérdida actuarial por planes de beneficios Definidos	(5,164)	5,126
Total	(5,164)	5,126

**13.4 Resultados acumulados - Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:**

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados – distribuibles	(44,226)	19,209
Pérdidas acumuladas	-	(46,801)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de los NIIF	<u>2,088,214</u>	<u>2,135,015</u>
Total	<u>2,043,988</u>	<u>2,107,423</u>

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de los NIIF: Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de los NIIF. De acuerdo a la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, el saldo de esta cuenta solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### **14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**Gestión de riesgo financiero** – En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y actividades y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de Información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

**Riesgo país:** El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones

pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales; la evaluación del riesgo es moderado.

**Riesgo de tasa de interés:** Este riesgo se define como las exposiciones a pérdida resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La compañía presenta en sus pasivos obligaciones bancarias sujeta a una tasa fija de interés.

**Riesgo de liquidez:** Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La evaluación del riesgo es moderada.

**Riesgo de crédito:** Es el riesgo en el que el deudor, emisor, o contraparte de un activo financiero incumpla en el pago de la obligación o compromiso adquirido. Esta exposición es monitoreada constantemente de acuerdo con el comportamiento de pago de los deudores. Las cuentas por cobrar están sujetas a evaluaciones en las que se considera la capacidad de pago, historial y las referencias del deudor, así como su cumplimiento. La evaluación del riesgo es moderada.

**Riesgo de los activos:** No todos los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante, de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales. La evaluación del riesgo es alta.

## 15. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la gerencia de la compañía en febrero 2 del 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 de accionistas sin modificaciones.

## 16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Sr. Carlos Méjzalde Salcedo  
Representante Legal



CPA Wellington Royes González  
Contador  
No. Registro No. 6561