

Ferro & Ferro S.A. Diseño

*Estados Financieros por el
Período Terminado
al 31 de diciembre del 2017*

Índice	Página
Informe del auditor independiente	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

Abreviaturas

FV	Valor razonable (Fair value)
IASB	International Accounting Standards Board (Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad)
IESBA	International Ethics Standards Board for Accountants (Consejo Internacional de Estándares Éticos para Contadores)
ISD	Impuesto a la Salida de Divisas
IVA	Impuesto al Valor Agregado
NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
OBD	Obligaciones por beneficios definidos
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
CINIIF	Comité de Interpretación de las Normas Internacionales de Información Financiera
SIC	Superintendencia de Compañías

Informe del auditor independiente

A los Señores Accionistas de
Ferro & Ferro S.A. Diseño:

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de Ferro & Ferro S.A. Diseño (sociedad anónima constituida en el Ecuador), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Ferro & Ferro S.A. Diseño al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de Ferro & Ferro S.A. Diseño de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe Anual de la Gerencia, pero no incluye el juego completo de estados financieros y mi informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresaré ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que lea el Informe Anual de la Gerencia, si concluyo que existe un error material en esta información, tengo la obligación de reportar dicho asunto a los señores Accionistas de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de mi auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría - NIA, detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser un negocio en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

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

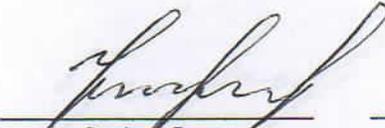
Quito, marzo 19, 2018

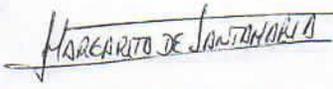

Francisco Calo
Auditor Independiente
RNAE. 1097

Ferro & Ferro S.A. Diseño
 Estado de Situación Financiera
 Al 31 de diciembre del 2017
 (Expresado en dólares)

	Nota	31-dic-2017	31-dic-2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	38,621	50,334
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	12,885	5,698
Activos por impuestos corrientes	10	15,156	8,048
Otros activos financieros	6	<u>103,094</u>	<u>52,976</u>
Total activos corrientes		<u>169,756</u>	<u>117,056</u>
Activos no corrientes			
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	6,244	6,244
Otros activos financieros	6	6,687	6,687
Propiedades, planta y equipo	7	3,209	3,209
Propiedades de inversión	8	<u>445,341</u>	<u>476,419</u>
Total activos no corrientes		<u>461,481</u>	<u>492,559</u>
Total activos		<u>631,237</u>	<u>609,615</u>
Pasivos			
Pasivos Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	58,636	58,636
Pasivos por impuestos corrientes	10	1,182	2,094
Obligaciones acumuladas		<u>4,729</u>	<u>1,046</u>
Total pasivos corrientes		<u>64,547</u>	<u>61,776</u>
Pasivos no Corrientes			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	29,590	29,590
Provisiones	11	30,000	30,000
Obligaciones por beneficios definidos	12	<u>7,157</u>	<u>4,224</u>
Total pasivos no corrientes		<u>66,747</u>	<u>63,814</u>
Total pasivos		<u>131,294</u>	<u>125,590</u>
Patrimonio			
Capital social	15	27,200	27,200
Reservas		143,589	143,589
Utilidades retenidas		<u>329,154</u>	<u>313,236</u>
Total patrimonio		<u>499,943</u>	<u>484,025</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>631,237</u>	<u>609,615</u>

Ver notas a los estados financieros

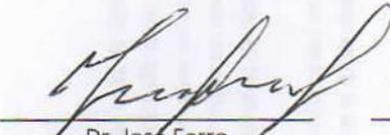

 Dr. Jose Ferro
 Gerente General


 Margarita Peñafiel
 Contadora

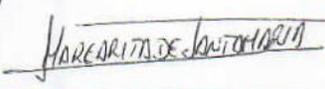
Ferro & Ferro S.A. Diseño
 Estado de Resultado Integral
 Del 1 de enero al 31 de diciembre del 2017
 (Expresado en dólares)

	Nota	31-dic-2017	31-dic-2016
Ingresos por arriendos	16	145,027	129,144
Ingresos por comisiones		4,910	8,451
Sueldos y beneficios sociales	17	(47,774)	(41,457)
Honorarios y asesoría		(37,329)	(37,278)
Gastos por depreciación		(31,079)	(29,905)
Seguros		(5,458)	(4,991)
Impuestos y contribuciones		(5,214)	(9,629)
Servicios generales		(2,744)	(4,138)
Mantenimiento y reparaciones		(2,737)	(16,851)
Gastos legales		(1,469)	(12,164)
Otros gastos		(861)	(1,993)
Costos financieros		(171)	(207)
Otros ingresos	18	<u>5,442</u>	<u>11,934</u>
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a las ganancias		20,543	(9,084)
Menos gasto por impuesto a la renta corriente	10	<u>(4,625)</u>	<u>(4,512)</u>
Utilidad (pérdida) del período y total resultado integral		<u>15,918</u>	<u>(13,596)</u>

Ver notas a los estados financieros



 Dr. José Ferro
 Gerente General

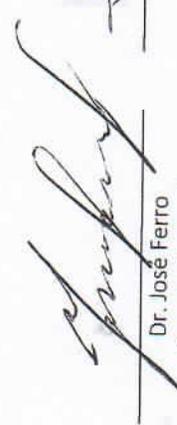


 Margarita Peñafiel
 Contadora

Ferro & Ferro S.A. Diseño
Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

	Capital social	Aportes futuras capitalizaciones	Reservas	Adopción por primera vez de las NIIF	Resultados acumulados	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2015	27,200	58,636	143,589	193,981	128,894	552,300
Reclasificación de aportes futuras capitalizaciones		(58,636)				(58,636)
Revaluación activos fijos					3,957	3,957
Pérdida del período					(13,596)	(13,596)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>27,200</u>		<u>143,589</u>	<u>193,981</u>	<u>119,255</u>	<u>484,025</u>
Utilidad del período					15,918	15,918
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>27,200</u>		<u>143,589</u>	<u>193,981</u>	<u>135,173</u>	<u>499,943</u>

Ver notas a los estados financieros

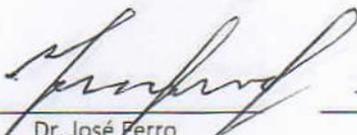
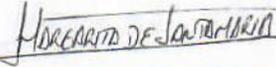

 Dr. José Ferro
 Gerente General


 Margarita Peñafiel
 Contadora

Ferro & Ferro S.A. Diseño
Estado de Flujos de Efectivo Método Directo
Por el período terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

	31-dic-17	31-dic-16
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	142,750	146,780
Pagos a proveedores y empleados	(97,882)	(136,855)
Impuesto a la renta	(11,733)	(10,673)
Costos financieros	(171)	(207)
Otros ingresos, neto	<u>205</u>	<u>11,934</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>33,169</u>	<u>10,979</u>
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Efectivo recibido por certificados de inversión	(44,882)	67,024
Adquisición de propiedades de inversión		<u>(57,400)</u>
Flujo neto de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de inversión	<u>(44,882)</u>	<u>9,624</u>
Flujo neto de efectivo de actividades de financiamiento	<u>-</u>	<u>-</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:		
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(11,713)	20,603
Saldos al comienzo del año	<u>50,334</u>	<u>29,731</u>
Saldos al fin del año	<u>38,621</u>	<u>50,334</u>

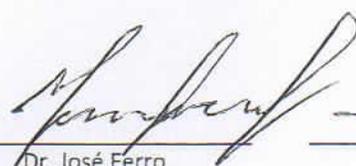
Ver notas a los estados financieros

 <hr style="width: 100%;"/> Dr. José Ferro Gerente General	 <hr style="width: 100%;"/> Margarita Peñafiel Contadora
---	--

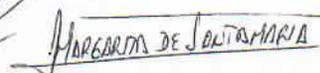
Ferro & Ferro S.A. Diseño
 Estado de Flujos de Efectivo
 Conciliación del Resultado del Período con el Flujo de Actividades de Operación
 Por el período terminado el 31 de diciembre del 2017
 (Expresado en dólares)

	31-dic-2017	31-dic-2016
Flujos de efectivo provenientes de las actividades de operación:		
Utilidad (pérdida) del período	15,918	(13,596)
Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) neta del período con el efectivo generado por las operaciones:		
Provisión jubilación patronal y desahucio	2,933	1,924
Depreciación de activos	31,079	29,905
Participación utilidad trabajadores	3,625	
Impuesto a la renta	4,625	4,512
Intereses ganados	(5,236)	
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar comerciales	(7,187)	8,185
Incremento en activos por impuestos corrientes	(7,108)	(6,161)
Incremento en cuentas por pagar comerciales		944
Incremento (disminución) en obligaciones acumuladas	56	(9,697)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	<u>(5,536)</u>	<u>(5,037)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>33,169</u>	<u>10,979</u>

Ver notas a los estados financieros



Dr. José Ferro
Gerente General



Margarita Peñañiel
Contadora

Ferro & Ferro S.A. Diseño
Notas a los Estados Financieros
Por el período terminado el 31 de diciembre del 2017
(Expresado en dólares)

1. Información General

Ferro & Ferro S.A. Diseño es una Compañía anónima constituida en el Ecuador el 19 de agosto de 1992, su actividad principal se relaciona con el alquiler de bienes inmuebles y las actividades de arquitectura. Actualmente, la Compañía es propietaria de bienes inmuebles que se encuentran ubicados de la siguiente forma: oficinas y parqueaderos en el Edificio Proinco Calisto y oficinas y parqueaderos en el edificio Torre 1492, los mismos que son arrendados a terceras personas.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía cuenta con 3 empleados.

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

2. Políticas Contables

a. **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas empresas - NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

b. **Moneda funcional**

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

c. **Bases de preparación**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

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

d. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

e. **Propiedades y equipos**

Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

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

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

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos 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 las principales partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Vehículos	5
Equipos de computación	3

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

f. Propiedades de Inversión

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. 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.

La vida útil para efectos de depreciación de las propiedades de inversión es de 15 y 20 años.

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.

g. Deterioro del valor de los activos tangibles

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

h. Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

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 imponderables 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.

i. Provisiones

Las 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.

j. **Beneficios a empleados**

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, efectuando las siguientes simplificaciones para medir su obligación por beneficios definidos con respecto a los empleados actuales:

- 1- Se ignoró los incrementos de los salarios futuros estimados (es decir, se utilizó los salarios actuales hasta que los empleados reciban los beneficios).
- 2- Se ignoró la posible mortalidad en servicio de los empleados actuales entre la fecha de presentación de los estados financieros y la fecha en que se espera que los empleados reciban los beneficios.

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.

k. **Arrendamientos**

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La compañía como arrendador - El concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

l. **Reconocimiento de 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.

Ingresos por arriendos - La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en el Nota k.

m. **Costos y gastos**

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos 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.

n. **Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los 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 proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

o. **Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando una entidad de la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

p. **Activos financieros**

Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento" "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

La Compañía mantiene principalmente activos financieros clasificados como cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Método de la tasa de interés efectiva - El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación del ingreso financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados (incluyendo comisión, puntos básicos de intereses pagados o recibidos, costos de transacción y otras primas o descuentos que estén incluidos en el cálculo de la tasa de interés efectiva) a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero o, cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros en el reconocimiento inicial.

Activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados - Los activos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados cuando el activo financiero es mantenido para negociar o designado como al valor razonable con cambios en los resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en los resultados se registran al valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de las nuevas mediciones en el estado del resultado del período. La ganancia o pérdida neta reconocida en el resultado del período incorpora cualquier interés o dividendo generado sobre el activo financiero y se incluye en la partida de otras ganancias y pérdidas.

Otros activos financieros y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar - Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los otros activos financieros y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son medidos usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera.

Deterioro de activos financieros al costo amortizado - Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa.

Baja en cuenta de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiera ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

q. **Pasivos financieros**

Los otros pasivos financieros (incluyendo las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

Otros pasivos financieros - Los otros pasivos financieros (incluyendo las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

El método de la tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y puntos pagados o recibidos que forman parte de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o, cuando sea adecuado), en un período más corto con el importe neto en libros en el momento de reconocimiento inicial.

Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

r. **Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas**

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF para las PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017.

Las modificaciones a la NIIF para las PYMES como consecuencia de la revisión integral inicial

El IASB realizó 56 cambios en la NIIF para las PYMES durante la revisión integral inicial. Estos son los siguientes:

1. Tres cambios significativos;
2. Doce cambios/clarificaciones relativamente menores sobre la base de NIIF nuevas y revisadas;
3. Siete exenciones nuevas de los requerimientos de la NIIF para las PYMES que se permiten solo en los casos especiales;
4. Otros seis cambios en los requerimientos de reconocimiento y medición;
5. Seis cambios más en los requerimientos de presentación y medición;
6. Aclaraciones menores o guías de aclaración que no se espera que cambien en la práctica actual.

Cambios significativos en la NIIF para la PYMES

El IASB realizó tres cambios significativos durante la revisión integral inicial:

1. Incorporación de una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo.
2. Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición para impuestos diferidos con la NIC 12.
3. Alineación de los requerimientos principales de reconocimiento y medición de activos de exploración y evaluación con la NIIF 6.

Otros cambios en las NIIF para las PYMES

El IASB realizó doce cambios/aclaraciones relativamente menores sobre la base de las NIIF nuevas y revisadas durante la revisión integral inicial.

Exenciones nuevas

El IASB añadió siete exenciones nuevas durante la revisión integral inicial que se permiten en casos especiales:

1. Cuatro exenciones por el esfuerzo o costos desproporcionado.
2. Dos exenciones para transacciones de control comunes.
3. La exención en el párrafo 70 de la NIC 16 de que una entidad puede utilizar el costo de la pieza de repuesto como un indicador de cuál fue el costo de la pieza repuesta en el momento que se adquirió o construyó, sino fuera practicable determinar el importe en libros de los últimos. Esta exención se añadió en respuesta a las preocupaciones planteadas en el proyecto de Norma de 2013 de que la NIIF para las PYMES no debe ser más onerosa que las NIIF completas.

Exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado

El IASB decidió añadir exenciones por esfuerzo o costo desproporcionado para los requerimientos siguientes en la NIIF para las PYMES:

1. Medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable de las secciones 11 y 12;
2. Reconocimiento de activos intangibles de la adquirida de forma separada en una combinación de negocios;
3. El requerimiento de medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo a valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir; y
4. El requerimiento de compensar activos y pasivos por impuestos a las ganancias.

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

3. Estimaciones contables

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para la PYMES 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:

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.

Beneficios definidos

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

La Compañía efectúa el cálculo de los beneficios definidos sin considerar los incrementos de los salarios futuros estimados y la tasa de mortalidad de los empleados actuales; y utiliza la tasa de descuento para determinar el valor de las obligaciones al final de cada año. 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.

Estimación de vidas útiles de propiedades y equipo

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota e.

Provisiones por demandas

Las estimaciones de esta provisión están basadas en diferentes interpretaciones de las normas, opiniones y evaluaciones finales sobre la cuantía de los desembolsos que se deberían efectuar para liquidar las obligaciones generadas por la demanda. Cualquier modificación en los factores o circunstancias relacionados con este tipo de contingencia, podrían originar un efecto significativo en la provisión registrada.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

	31-dic-2017	31-dic-2016
Depósitos en cuentas locales	38,551	50,264
Cajas chicas	<u>70</u>	<u>70</u>
Total	<u>38,621</u>	<u>50,334</u>

5. Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

	31-dic-2017	31-dic-2016
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes locales y subtotal	2,920	5,698
Otras cuentas por cobrar:		
Otras cuentas por cobrar	9,965	
Superintendencia de Compañías Valores y Seguros	<u>6,244</u>	<u>6,244</u>
Total	<u>19,129</u>	<u>11,942</u>
Clasificación:		
Corriente	12,885	5,698
No corriente	<u>6,244</u>	<u>6,244</u>
Total	<u>19,129</u>	<u>11,942</u>

6. Otros activos financieros

	31-dic-2017	31-dic-2016
Medidos al costo amortizado		
Certificados de inversión y total	<u>103,094</u>	<u>52,976</u>
Medidos al valor razonable con cambios en resultados		
Inversiones en acciones y total (1)	<u>6,687</u>	<u>6,687</u>
Total	<u>109,781</u>	<u>59,663</u>
Clasificación:		
Corriente	103,094	52,976
No corriente	<u>6,687</u>	<u>6,687</u>
Total	<u>109,781</u>	<u>59,663</u>

(1) Inversiones en acciones

	% de tenencia		Saldo contable	
	31-dic-2017	31-dic-2016	31-dic-2017	31-dic-2016
Manhost S.A.	0.08%	0.08%	<u>6,687</u>	<u>6,687</u>

7. Propiedades y equipo

	31-dic-2017	31-dic-2016
Costo	16,045	16,045
Depreciación acumulada	<u>(12,836)</u>	<u>(12,836)</u>
Total	<u>3,209</u>	<u>3,209</u>
Clasificación:		
Vehículos	3,003	3,003
Equipos de computación	<u>206</u>	<u>206</u>
Total	<u>3,209</u>	<u>3,209</u>

8. Propiedades de inversión

Propiedades en arrendamiento - Corresponde a oficinas y parqueaderos ubicadas en el Edificio Proinco Calisto y en el edificio Torre 1492.

Un detalle de las propiedades en arrendamiento es como sigue:

	31-dic-2017	31-dic-2016
Clasificación:		
Edificios	419,513	445,971
Bodegas	1,945	2,074
Parqueaderos	18,112	19,329
Derechos fiduciarios	2,176	2,304
Muebles y enseres	<u>3,595</u>	<u>6,741</u>
Total	<u>445,341</u>	<u>476,419</u>

Un movimiento de las propiedades de inversión es como sigue:

<u>Costo:</u>	<u>Edificios</u>	<u>Bodegas</u>	<u>Parqueaderos</u>	<u>Derechos fiduciarios</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2015	497,205	3,249	16,359	6,400	17,977	541,190
Adquisiciones	57,649		8,298			65,947
Permuta				(3,200)		(3,200)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>554,854</u>	<u>3,249</u>	<u>24,657</u>	<u>3,200</u>	<u>17,977</u>	<u>603,937</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>554,854</u>	<u>3,249</u>	<u>24,657</u>	<u>3,200</u>	<u>17,977</u>	<u>603,937</u>
<u>Depreciación y deterioro acumulado:</u>						
Saldos al 31 de diciembre del 2015	(83,954)	(1,045)	(3,926)	(1,536)	(5,843)	(96,304)
Gastos por depreciación	(23,173)	(130)	(936)	(192)	(5,393)	(29,824)
Permuta	(1,756)		(466)	832		(1,390)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	<u>(108,883)</u>	<u>(1,175)</u>	<u>(5,328)</u>	<u>(896)</u>	<u>(11,236)</u>	<u>(127,518)</u>
Gastos por depreciación	<u>(26,458)</u>	<u>(129)</u>	<u>(1,217)</u>	<u>(128)</u>	<u>(3,146)</u>	<u>(31,078)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2017	<u>(135,341)</u>	<u>(1,304)</u>	<u>(6,545)</u>	<u>(1,024)</u>	<u>(14,382)</u>	<u>(158,596)</u>
Saldos netos al 31 de diciembre del 2017	<u>419,513</u>	<u>1,945</u>	<u>18,112</u>	<u>2,176</u>	<u>3,595</u>	<u>445,341</u>

9. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

	31-dic-2017	31-dic-2016
Cuentas por pagar accionistas	58,636	58,636
Depósitos en garantía por arriendos (1)	<u>29,590</u>	<u>29,590</u>
Total	<u>88,226</u>	<u>88,226</u>
Clasificación:		
Corriente	58,636	58,636
No corriente	<u>29,590</u>	<u>29,590</u>
Total	<u>88,226</u>	<u>88,226</u>

(1) Corresponde a importes recibidos de los arrendatarios al momento de la suscripción del contrato de arrendamiento por concepto de garantías por el uso de los inmuebles. Un resumen de las garantías es como sigue:

	31-dic-2017	31-dic-2016
Aon Risk Services Ecuador S.A.	3,890	3,890
Overseas Petroleum Investment Corporation	2,000	2,000
Superintendencia de Compañías	7,700	7,700
Tecsip S.A.	12,000	12,000
Corral Rosales Carmigniani Pérez C.L.	<u>4,000</u>	<u>4,000</u>
Total	<u>29,590</u>	<u>29,590</u>

10. Impuestos

Activos y pasivos del año corriente

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	31-dic-2017	31-dic-2016
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario de impuesto a la renta y total	<u>15,156</u>	<u>8,048</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA por pagar	544	1,123
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta e IVA por pagar	<u>638</u>	<u>971</u>
Total	<u>1,182</u>	<u>2,094</u>

Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente

Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	31-dic-2017	31-dic-2016
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la Renta	20,543	(9,084)
Gastos no deducibles	4,637	5,126
Amortización de pérdidas tributarias	(4,130)	
Ajuste por gastos incurridos en generación de ingresos exentos	173	
Participación laboral atribuibles a ingresos exentos	5	
Ingresos exentos	<u>(205)</u>	<u>(4,688)</u>
Utilidad gravable (pérdida tributaria)	<u>21,023</u>	<u>(8,646)</u>
Impuesto a la renta causado cargado a resultados(1)	<u>4,625</u>	<u>-</u>
Anticipo calculado	<u>4,000</u>	<u>4,512</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución (22% para el año 2016).

Movimiento del crédito tributario de impuesto a la renta

Los movimientos del crédito tributario de impuesto a la renta fueron como sigue:

	31-dic-2017	31-dic-2016
Saldos al comienzo del año	(8,048)	(1,887)
Provisión del año	4,625	4,512
Pagos efectuados	<u>(11,733)</u>	<u>(10,673)</u>
Saldos al fin del año	<u>(15,156)</u>	<u>(8,048)</u>

Pagos efectuados - Corresponde a retenciones en la fuente.

Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una reconciliación entre la utilidad (pérdida) según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	31-dic-2017	31-dic-2016
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	20,543	(9,084)
Gasto de impuesto a la renta	4,519	(1,998)
Gastos no deducibles	1,020	1,127
Amortización de pérdidas tributarias	(908)	
Ajuste por gastos incurridos en generación de ingresos exentos	38	
Participación laboral atribuibles a ingresos exentos	1	
Ingresos exentos	(45)	(1,031)
Diferencia anticipo impuesto mínimo	<u> </u>	<u>6,414</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>4,625</u>	<u>4,512</u>
Tasa efectiva de impuestos	23%	50%

Aspectos tributarios

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, del 29 de diciembre de 2017 se publicó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, a continuación se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Las nuevas microempresas, que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, estarán exentas del impuesto a la renta durante 3 años, desde el primer año en el que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- En el caso de adquisición de bienes o servicios a organizaciones de economía popular y solidaria (incluidos los artesanos dentro de esta forma de organización) que se encuentren dentro de los rangos para ser consideradas como microempresas, se podrá deducir para el impuesto a la renta un 10% adicional del valor de dichos bienes o servicios.
- Se establece que las normas de la determinación presuntiva podrán ser aplicadas en la emisión de liquidaciones de pago por diferencias en la declaración o resolución de aplicación de diferencias.
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Se establece el concepto de reinversión de utilidades (10% porcentuales menos en la tarifa de impuesto a la renta) solo para sociedades exportadores habituales, de turismo receptivo y sociedades dedicadas a producción de bienes, que posean 50% o más de componente nacional.

- Se establece que la reducción de la tarifa del impuesto a la renta para el desarrollo económico responsable y sustentable de la ciencia, tecnología e innovación, aplica solo para sociedades productoras de bienes sobre el valor reinvertido.
- Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las que tengan la condición de exportadores habituales (que mantengan o incrementen el empleo), tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales.
- De oficio el Servicio de Rentas Internas - SRI podrá reducir o exonerar del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al 50% del impuesto causado del año anterior menos las retenciones.
- Se establece como un requisito para la devolución del excedente entre el anticipo pagado y tipo impositivo efectivo, que se haya mantenido o incrementado el empleo.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, se actualiza la posibilidad de que, de los rubros activos, costos y gastos deducibles y patrimonio, se pueden disminuir los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- Se elimina la devolución del IVA en los pagos con la utilización de tarjeta de débito, tarjetas prepago o con tarjeta de crédito.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario el IVA, en pagos en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- Se establece una multa, el valor mayor entre el 1 por mil del total de activos o el 1% de los ingresos por mes o fracción de mes, para sujetos pasivos que no declaren o no transparenten al Servicio de Rentas Internas la información de su patrimonio en el exterior, ocultándolo de manera directa o indirecta.
- Se establece la devolución del ISD a los exportadores habituales, relacionado con la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado del Comité de Política Tributaria y que sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten. Esta devolución también aplica al ISD pagado en comisiones del turismo receptivo.
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

11. Provisiones

	31-dic-2017	31-dic-2016
Provisión por demanda y total (1)	<u>30.000</u>	<u>30.000</u>

- (1) Juicio Superintendencia de Compañías - Según boleta de citación de fecha 20 de mayo del 2008, la Superintendencia de Compañías inicia el proceso de juicio verbal en contra de Inmobiliaria República INMOREPÚBLICA S.A., propietaria de las oficinas 1009 y 1101 ubicadas en el piso décimo y décimo primero del Edificio Proinco Calisto, alegando que la Compañía desprendió sin ningún criterio técnico instalaciones de propiedad de la Superintendencia de Compañías ocasionando daños materiales en dichos bienes.

Para lo cual exige la devolución de garantías entregadas, pago de indemnizaciones por daños y perjuicios ocasionados y el pago de las respectivas costas procesales y gastos judiciales cuya cuantía asciende a US\$30 mil. A criterio de la Administración de la Compañía es probable la salida de recursos para cancelar dicha obligación, pero es incierta la fecha en que se resolverá el proceso judicial.

12. Obligaciones por beneficios definidos

	31-dic-2017	31-dic-2016
Jubilación patronal	6,416	2,961
Bonificación por desahucio	<u>741</u>	<u>1,263</u>
Total	<u>7,157</u>	<u>4,224</u>

Jubilación patronal - De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte y cinco 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.

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 cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y el costo del servicio fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período 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 las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales, que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a otro resultado integral.

La hipótesis actuarial significativa utilizada para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos es la tasa de descuento.

	31-dic-2017
Tasa de descuento	7.27%

13. Contratos de arrendamientos operativos

Acuerdos de arrendamiento - El arrendamiento operativo se relaciona con las propiedades de inversión de propiedad de la Compañía con términos de arrendamiento a largo plazo. Los arrendatarios no tienen opción de comprar las propiedades a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2017 y 2016, los ingresos por arrendamientos de propiedades de inversión obtenidos por la Compañía provenientes de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo ascendieron a US\$ 145 mil y US\$129 mil, respectivamente.

14. Instrumentos financieros

Gestión de riesgos financieros - En el curso normal de los negocios y actividades de financiamiento, Ferro & Ferro S.A. Diseño está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

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

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso.

- Riesgo de crédito - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de básicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía no está expuesta a este riesgo.
- Riesgo de liquidez - La liquidez de la Compañía es manejada por la Administración bajo el control del Gerente General, quien ha establecido el marco de trabajo apropiado para que la gestión de liquidez sea desarrollada en forma ordenada y sistemática, en base a los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.
- Riesgo de capital - La Compañía gestiona su capital para asegurarse que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha, mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de sus pasivos y patrimonio.

Categorías de instrumentos financieros - El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía es como sigue:

	31-dic-2017	31-dic-2016
Activos financieros - medidos al costo amortizado:		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	38,621	50,334
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	19,129	11,942
Otros activos financieros (Nota 6)	<u>103,094</u>	<u>52,976</u>
Total	<u>160,844</u>	<u>115,252</u>
Activos financieros - medidos a valor razonable con cambios en resultados:		
Inversiones en acciones (Nota 6) y total	<u>6,687</u>	<u>6,687</u>
Pasivos financieros - medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 9) y total	<u>88,226</u>	<u>88,226</u>

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

15. Patrimonio

Capital social

El capital social autorizado consiste de 27,200 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Reservas

Un resumen de reservas es como sigue:

	31-dic-2017	31-dic-2016
Reserva legal (1)	60	60
Reserva de capital	141,345	141,345
Reserva facultativa	<u>2,184</u>	<u>2,184</u>
Total	<u>143,589</u>	<u>143,589</u>

(1) 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.

Utilidades retenidas

Un resumen de las utilidades retenidas es como sigue:

	31-dic-2017	31-dic-2016
Utilidades retenidas - distribuibles	135,648	119,255
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>193,981</u>	<u>193,981</u>
Total	<u>329,629</u>	<u>313,236</u>

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre del 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF - Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Dividendos

A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

16. Ingresos por arriendos

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponden a ingresos por los arrendamientos de propiedades de inversión (oficinas y estacionamientos) a terceras personas.

17. Sueldos y beneficios sociales

Un detalle de gastos por sueldos y beneficios sociales es como sigue:

	31-dic-2017	31-dic-2016
Sueldos y salarios	31,288	30,619
Aportes al IESS	6,411	5,469
Beneficios sociales	3,017	2,945
Beneficios definidos	2,933	1,924
Participación a trabajadores	3,625	
Otros beneficios	500	500
Total	<u>47,774</u>	<u>41,457</u>

18. Otros ingresos

	31-dic-2017	31-dic-2016
Intereses ganados por certificados de inversión	5,236	5,004
Otros ingresos	206	6,930
Total	<u>5,442</u>	<u>11,934</u>

19. Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 19, 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

20. Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia en marzo 19 del 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones. Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, fueron aprobados por los Accionistas sin modificaciones.