

**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

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

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
Informe de los auditores independientes	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



# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de  
INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 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 nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.** al 31 de diciembre de 2017, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades 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". Somos independientes de **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### **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 acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), 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.

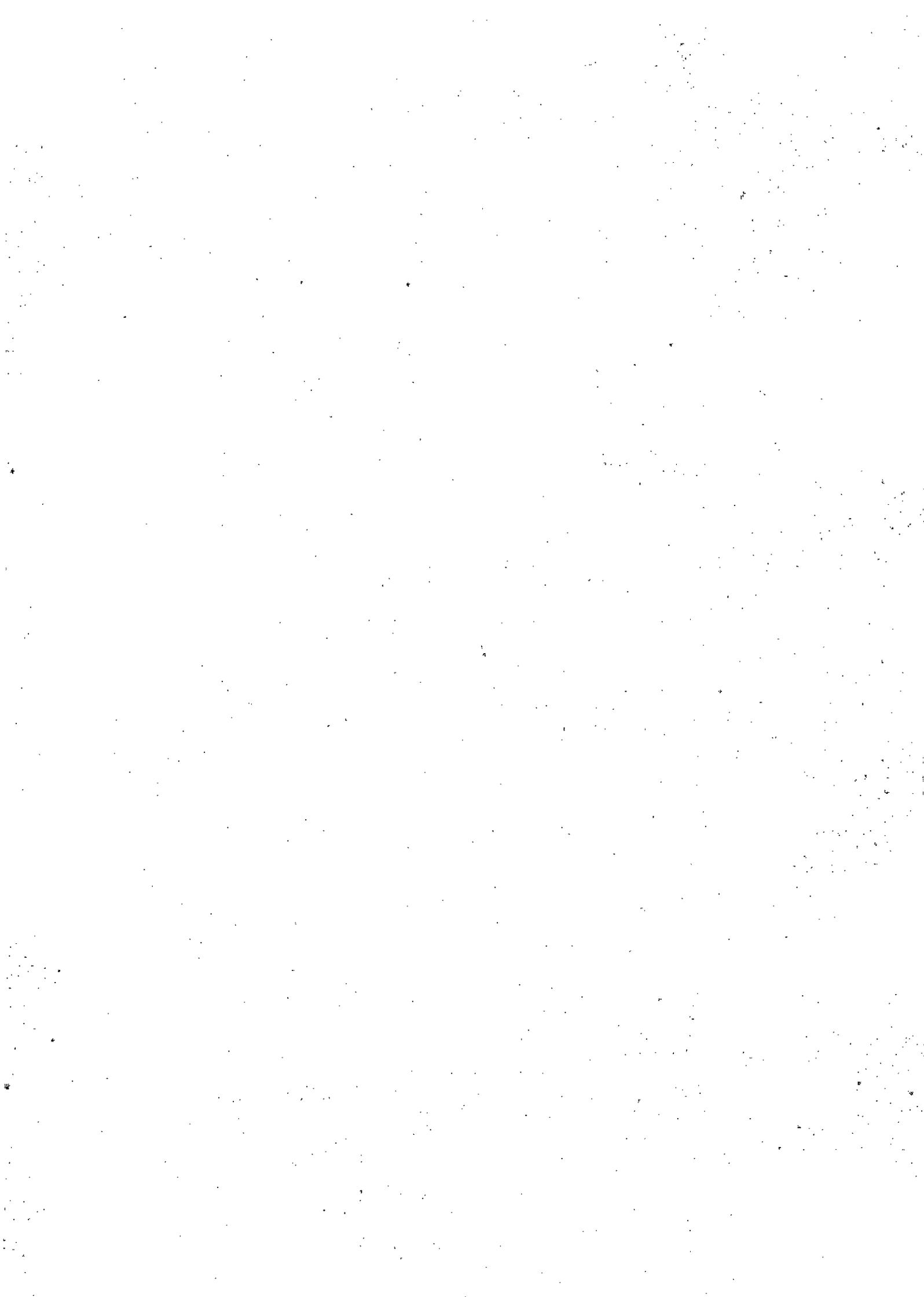
La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de nuestra 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 nuestra 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. Los 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, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar 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.
- Obtenemos 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 eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos 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 concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas

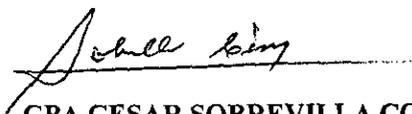


revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

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

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

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
SC- RNAE 236



**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**SOCIO**  
Registro de Contador No.22223

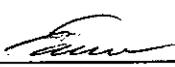
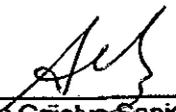
**Guayaquil, 5 de marzo de 2018**

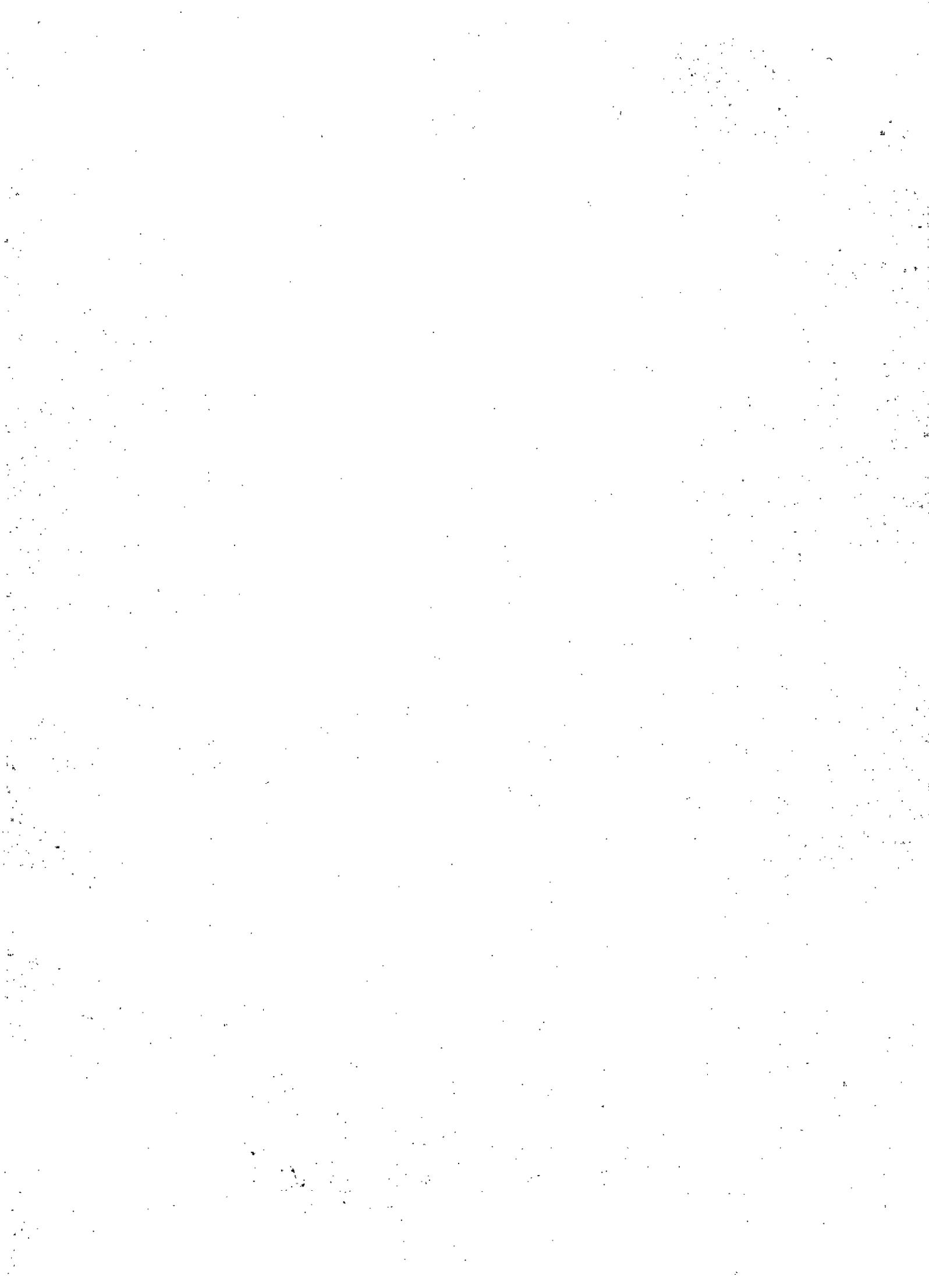


**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.****ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo		627.546	631.022
Clientes y otras cuentas por cobrar	4	584.310	230.330
Inventarios	5	60.614	60.614
Activo por impuesto corriente	11	433.199	405.865
Pagos anticipados		123.898	41.023
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>1.829.567</u>	<u>1.368.855</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Propiedad y equipo	6	20.486.767	21.214.004
Propiedad de inversión	7	117.235	117.235
Inversiones en acciones	8	-	1.037.838
Cuentas por cobrar	15	800.000	800.000
Otros activos		174	174
<b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>21.404.176</u>	<u>23.169.251</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>23.233.744</u>	<u>24.538.105</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Proveedores y otras cuentas por pagar	9	232.100	520.904
Obligaciones con instituciones financieras	10	-	323.805
Pasivo por impuesto corriente	11	4.906	26.247
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>237.006</u>	<u>870.956</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Cuentas por pagar	15	2.501.196	2.529.870
Obligaciones con instituciones financieras	10	1.300.000	1.300.000
Pasivo por impuesto diferido	11	185.340	211.146
<b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>		<u>3.986.536</u>	<u>4.041.016</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>4.223.542</u>	<u>4.911.973</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	12	1.600.000	1.600.000
Reserva legal	13	800.000	800.000
Resultados acumulados	14	16.610.201	17.226.132
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>19.010.201</u>	<u>19.626.132</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>23.233.744</u>	<u>24.538.105</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Hans Forrer Ruegg  
Gerente General  
Sr. Freddy Grijalva Sanisaca  
Contador



**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

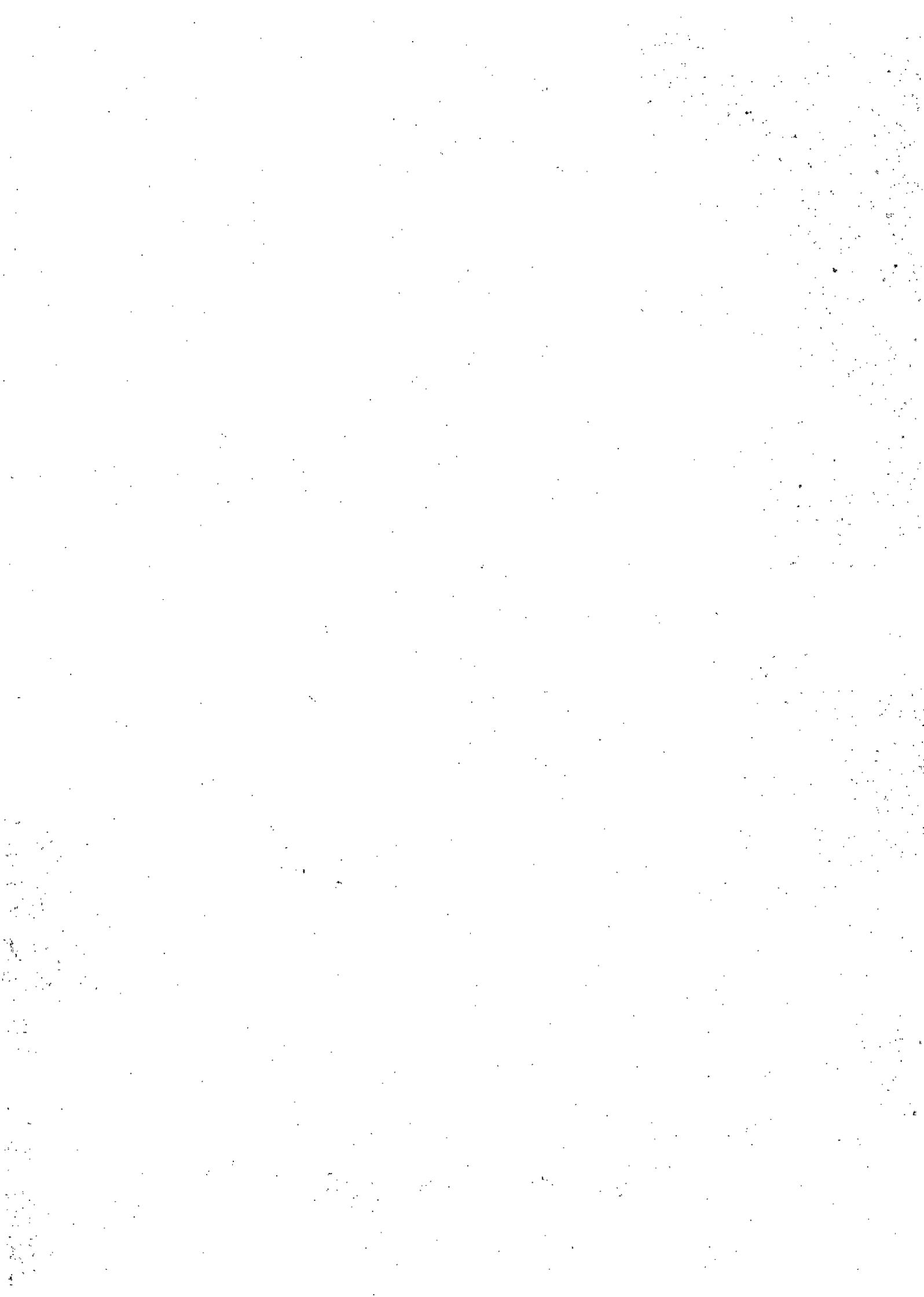
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
<b>INGRESOS</b>			
Arrendamiento de inmuebles		2.096.803	1.898.873
Intereses ganados		66.067	169.082
Dividendos recibidos	8	-	1.349.989
Otros		285.813	159.549
		<u>2.448.683</u>	<u>3.577.493</u>
<b>GASTOS</b>			
Seguros		55.813	51.018
Impuestos y contribuciones		660.051	108.411
Depreciación	6	721.003	718.831
Intereses		322.611	390.456
Servicios		211.047	233.430
Otros		983.482	217.915
		<u>2.954.007</u>	<u>1.720.060</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(505.323)	1.857.433
Impuesto a la renta	11	<u>110.607</u>	<u>129.693</u>
UTILIDAD DEL AÑO		<u>(615.931)</u>	<u>1.727.739</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Hans Forrer Ruegg  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Freddy Grijalva Sanisaca  
Contador

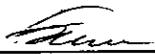


**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

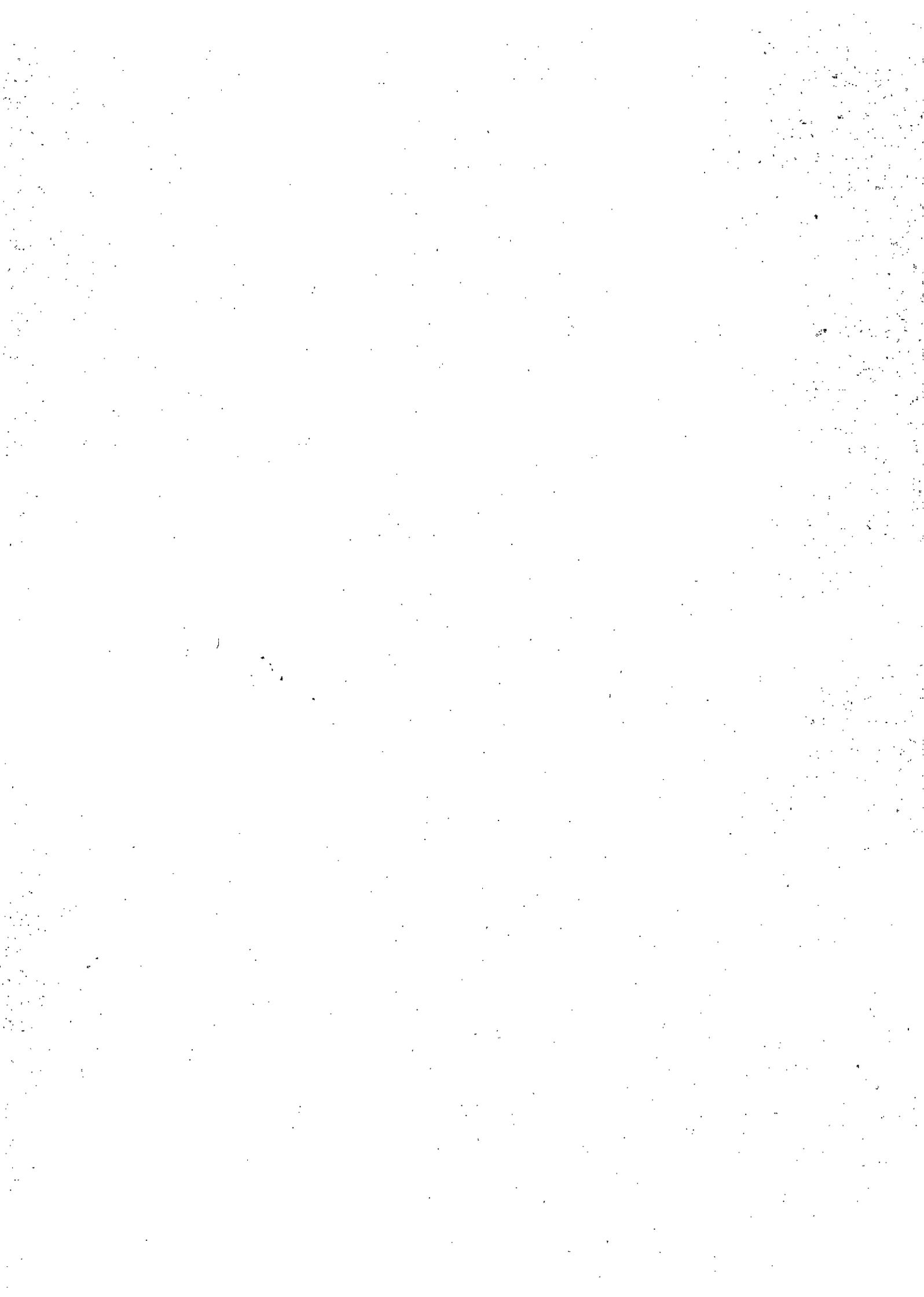
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2016		1.600.000	800.000	18.598.393	20.998.393
Distribución de dividendos	12	-	-	(3.100.000)	(3.100.000)
Utilidad del año		-	-	1.727.739	1.727.739
Saldos al 31 de diciembre de 2016	14	<u>1.600.000</u>	<u>800.000</u>	<u>17.226.132</u>	<u>19.626.132</u>
Utilidad del año		-	-	(615.931)	(615.931)
Saldos al 31 de diciembre de 2017	14	<u>1.600.000</u>	<u>800.000</u>	<u>16.610.202</u>	<u>19.010.202</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Hans Forrer Ruegg  
Gerente General

  
Sr. Freddy Grijalva Sanisaca  
Contador

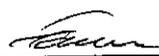


**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

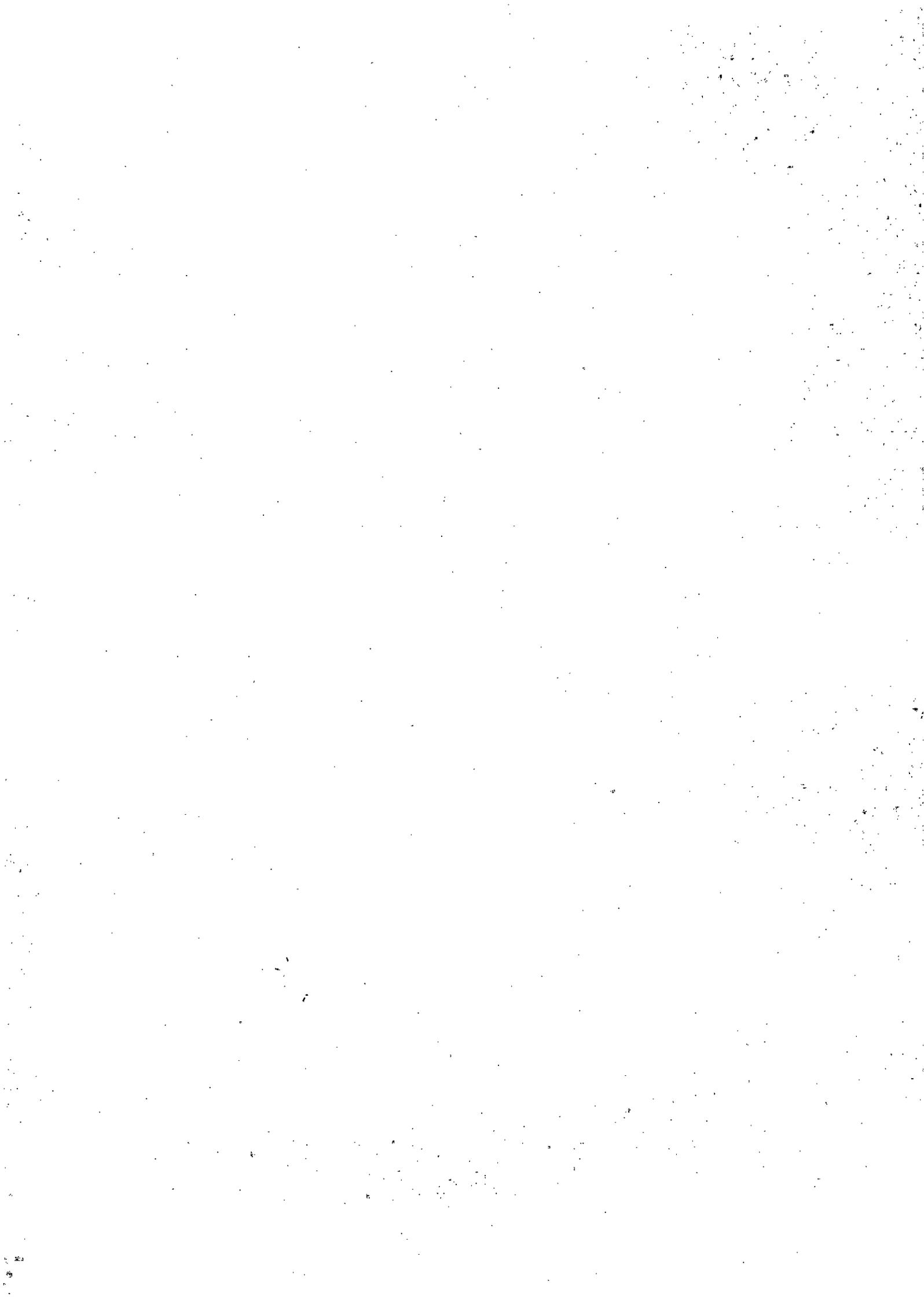
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Cobros provenientes de clientes		1.803.503	2.034.890
Otros cobros por actividades de operación		369.174	156.274
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios		(1.619.712)	(486.457)
Impuesto a la renta pagado	11	(189.610)	(159.434)
Dividendos recibidos	8	-	1.349.989
Intereses pagados		(322.611)	(386.655)
Intereses recibidos		66.067	1.782
<b>FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>106.811</u>	<u>2.510.387</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adiciones de propiedad y equipo	6	(77.604)	(145.673)
Baja de inversión en acciones	6	324.516	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	16	-	(62.365)
Cobro de préstamos a partes relacionadas	16	-	1.958.255
<b>FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		<u>246.912</u>	<u>1.750.216</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Obligaciones con instituciones financieras	10	(323.805)	(604.483)
Préstamos (pagos) de compañías relacionadas	16	(33.394)	(240.267)
Pago de dividendos	10	-	(3.100.000)
<b>FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>		<u>(357.199)</u>	<u>(3.944.749)</u>
<b>(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO</b>		<u>(3.477)</u>	<u>315.854</u>
<b>EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<u>631.022</u>	<u>315.169</u>
<b>EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<u>627.546</u>	<u>631.022</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Hans Forrer Ruegg  
Gerente General

  
Sr. Freddy Grijalva Sanisaca  
Contador



**INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad del año		(615.931)	1.727.739
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo			
Impuesto a la renta	11	110.607	129.693
Depreciación	6	721.003	718.831
Venta de PPE	6	83.838	266
Pérdida en baja de inversiones		713.322	-
Provisión de intereses, gasto		-	3.800
Intereses ganados		-	(62.720)
		<u>1.012.839</u>	<u>2.517.610</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>			
(Aumento) disminución en clientes y otras cuentas por cobrar		(353.980)	21.989
(Aumento) en activo por impuesto corriente		(27.333)	(1.372)
(Aumento) en gastos anticipados		(82.875)	(3.771)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar		(284.084)	137.002
(Disminución) en pasivo por impuesto corriente		(157.755)	(161.071)
<b>FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>106.811</u>	<u>2.510.387</u>

Ver notas a los estados financieros

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Hans Forrer Ruegg  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Freddy Grijalva Sanisaca  
Contador



## **INMOBILIARIA HELVETIA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 (Expresadas en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA HELVETIA S.A. (en adelante la Compañía) fue constituida el 17 de Octubre de 1969 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 24 de Octubre de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es comprar, vender y administrar bienes inmuebles que son arrendados a Partes Relacionadas para el funcionamiento de almacenes de atención al público, oficinas y bodegas.

El domicilio tributario de la compañía se encuentra en la av., Juan Tanca Marengo Km 1.8 Edificio Conauto.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 23 de febrero de 2018.

#### **2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

##### **2.1 Bases de preparación.**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) que han sido adoptadas en Ecuador y a partir del 2017 con las instrucciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que establecen el uso de las tasas de interés de los bonos corporativos emitido en el Ecuador para la estimación y registro de las provisiones de jubilación patronal y desahucio.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico esta basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### **2.2 Moneda funcional**

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

##### **2.3 Uso de estimaciones y juicios.**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos o estimaciones son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

##### **Políticas contables significativas**

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

##### **2.4 Efectivo.**

Incluye el efectivo en caja y los saldos en cuentas corrientes bancarias.



## 2.5 Activos y pasivos financieros

### 2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y activos financieros disponibles para la venta.

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y otros pasivos financieros.

La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros.

La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican a continuación:

**Préstamos y cuentas por cobrar:** representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar comerciales, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

**Otros pasivos financieros:** representados en el estado de situación financiera por las obligaciones con instituciones financieras, cuentas por pagar a proveedores, partes relacionadas y otros. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como pasivos no corrientes.

### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

#### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

#### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable con cambios en resultados.

#### Medición posterior

**Activos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:



- a. Cuentas por cobrar comerciales: Corresponde a saldos adeudados por los clientes por los arrendamientos en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.

**Pasivos Financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- b. Obligaciones con instituciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos que se hayan incluidos en la transacción, posteriormente se miden al costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación utilizando las tasas de interés pactadas.
- c. Cuentas por pagar a partes relacionadas: Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

### **2.5.3 Deterioro de valor de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

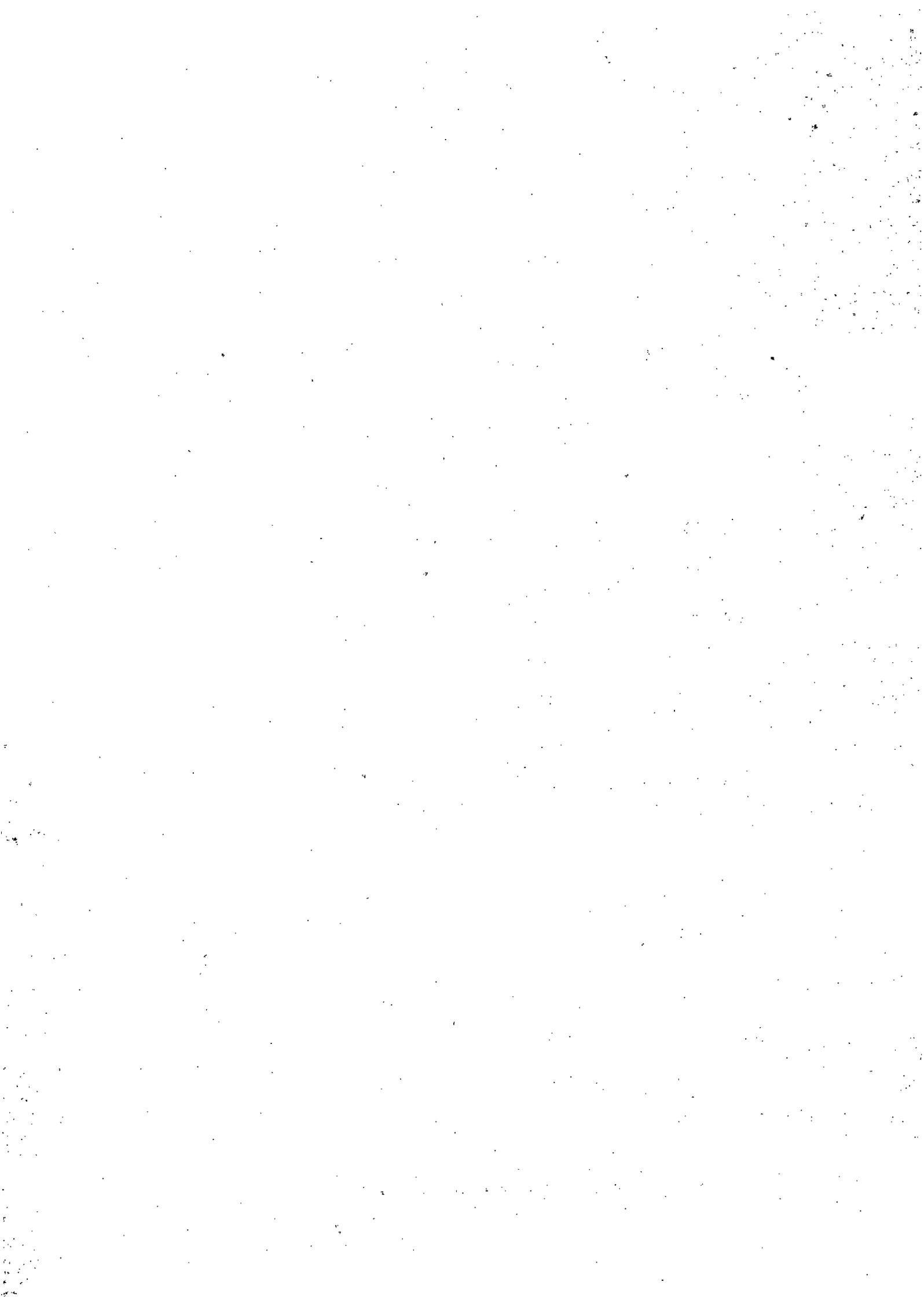
### **2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros**

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### **2.6 Inventarios.**

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable el que resulte menor. El costo se determina utilizando el método del costo promedio.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los gastos de ventas variables que apliquen.



## 2.7 Pagos anticipados.

Seguros, representa las primas de seguros menos la correspondiente amortización con cargo a los resultados del año en el plazo de los contratos y se presentan al costo histórico.

## 2.8 Inversiones en acciones.

Las inversiones en acciones se registran al costo de adquisición. Los dividendos se reconocen en los resultados del año cuando surja el derecho a recibirlos.

## 2.9 Propiedad y equipo.

Los terrenos y edificios fueron ajustados al costo atribuido, en base a un avalúo practicado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Los otros activos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuirles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación se calcula por el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los bienes, y no considera valores residuales. Las estimaciones de vidas útiles de los bienes son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificaciones	4 – 50
Muebles y enseres	10
Equipos e instalaciones	10
Equipo de computación	3

Las ganancias o pérdidas por la venta o retiro de activos se determina como la diferencia entre los ingresos netos de la transacción y el valor en libros de los activos, son reconocidos en los resultados del año.

Los intereses y otros costos de financiamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquel que requiere de un tiempo prolongando para que esté listo para su uso.

## 2.10 Pérdida por deterioro de valor de activos no financieros

La propiedad y equipo se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro se producen cuando el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el valor neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

En el caso que el valor en libros del activo exceda a su valor recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.



## **2.11 Impuestos.**

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

### **2.11.1. Impuesto corriente**

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 25%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

### **2.11.2. Impuesto diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

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

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

## **2.12 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir y se reconocen en base al método del devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

## **2.13 Gastos**

Se registran al costo histórico; en el periodo más cercano en que se conocen.



## 2.14 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.

## 2.15 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones

Durante el año 2017, la Administración de la Compañía ha aplicado las siguientes modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB, y que son efectivas a partir del 1 de Enero de 2017 o posteriormente.

*Modificaciones a la NIC 7: Iniciativa de revelación.*

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las modificaciones requieren que una entidad revele información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en las obligaciones derivadas de las actividades de financiación, incluyendo tanto los cambios que son en efectivo como aquellos que no son en efectivo.

*Modificaciones a la NIC 12: Reconocimiento de activos por impuestos diferidos de las pérdidas no realizadas.*

La Compañía ha aplicado estas modificaciones por primera vez en el año en curso. Las enmiendas aclaran como una entidad debe evaluar si existirán suficientes ganancias fiscales futuras las cuales puedan ser utilizadas como diferencias temporales deducibles.

Las normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía son:

### Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2018

NIIF 9;	Instrumentos Financieros.
NIIF 15;	Ingresos procedentes de contratos con clientes (y respectivas aclaraciones).
Modificación a la NIIF 2;	Clasificación y medición de transacciones de pagos basados en acciones.
Modificación a la NIIF 40;	Transferencia de propiedades de inversión.
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2014 – 2016	Enmiendas a la NIIF 1 Y NIC 28.
Modificación a la CINIFF 22;	Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada.



**Con vigencia efectiva a partir del 1 de enero de 2019**

NIIF 16,	Arrendamientos.
Modificación NIIF 10 y NIC 28,	Venta o aportación de bienes entre un inversionistas y su asociada o negocio conjunto.
Modificación NIC 28;	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos.
CINIIF 23;	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.
Mejoras anuales a las NIIF; Ciclo 2015 – 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de las normas y enmiendas no tendrán impacto significativo en los estados financieros y su revelación.

### **3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

#### **Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.



#### 4 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Clientes relacionados (Nota 15)	459.183	99.339
Préstamos financieros (Nota 15)	62.720	62.720
Accionistas	62.365	62.365
Otros	42	5.906
	<u>584.310</u>	<u>230.330</u>

La antigüedad de los saldos de las cuentas por cobrar a clientes es la siguiente:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Por vencer:	76.031	365
Vencidos:		
1 a 30 días	38.015	9.960
31 a 60 días	38.015	9.960
61 en adelante	307.122	79.054
	<u>459.183</u>	<u>99.339</u>

#### 5 - INVENTARIOS

Al 31 de Diciembre de 2017, representan materiales de construcción que serán utilizados en las obras que se encuentran en proceso.

#### 6 - PROPIEDAD Y EQUIPO

	<u>12-31-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta/Transfer</u>	<u>12-31-2017</u>
Terrenos	6.374.146	-	-	6.374.146
Edificaciones	18.009.891	37.111	-	18.047.002
Muebles y enseres	35.538	11.878	(32.700)	14.717
Equipos e instalaciones	953.290	9.590	-	962.880
Equipos de computación	2.937	-	(2.937)	-
	<u>25.375.803</u>	<u>58.579</u>	<u>(35.637)</u>	<u>25.398.745</u>
Depreciación acumulada	(4.235.870)	(721.003)	25.870	(4.931.002)
	<u>21.139.934</u>	<u>(662.423)</u>	<u>(9.767)</u>	<u>20.467.743</u>
Construcciones en curso	74.071	19.025	(74.071)	19.025
	<u>21.214.004</u>	<u>(643.398)</u>	<u>(83.838)</u>	<u>20.486.768</u>

	<u>1-1-2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Venta/Transfer</u>	<u>12-31-2016</u>
Terrenos	6.491.381	-	(117.235)	6.374.146
Edificaciones	17.965.177	44.714	-	18.009.891
Muebles y enseres	39.237	-	(3.699)	35.538
Equipos e instalaciones	903.718	50.961	(1.389)	953.290
Equipos de computación	5.600	-	(2.663)	2.937
	<u>25.405.114</u>	<u>95.675</u>	<u>(124.985)</u>	<u>25.375.603</u>
Depreciación acumulada	(3.524.523)	(718.830)	7.483	(4.235.870)
	<u>21.880.591</u>	<u>(623.155)</u>	<u>(117.503)</u>	<u>21.139.934</u>
Construcciones en curso	24.071	50.000	-	74.071
	<u>21.904.662</u>	<u>(573.155)</u>	<u>(117.503)</u>	<u>21.214.004</u>



## 6 - PROPIEDAD Y EQUIPO (continuación)

Al 31 de diciembre incluye los siguientes activos totalmente depreciados:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Edificaciones	103.615	103.720
Muebles y enseres	9.004	28.906
Equipos e instalaciones	304.730	104.131
Equipos de computación y software	2.936	-
	<u>420.285</u>	<u>236.757</u>

## 7 - PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Terreno adquirido por dación en pago de cliente, que será destinado para la venta.

## 8 - INVERSIONES EN ACCIONES

	<u>2.016</u> <u>Valor</u>	<u>% de</u> <u>participación</u>
Envases, Tambores Nacionales C.A. Entanaca	<u>1.037.838</u>	99,99%

Durante el año 2016 la compañía recibió dividendos por \$1.349.989 registrados en otros ingresos. El 27 de septiembre de 2016, Entanaca terminó su actividad económica iniciando el proceso de disolución y liquidación anticipada, trámite concluido en enero de 2017 con el registro en Inmobiliaria Helvetia de una pérdida de la inversión por \$713.254.

## 9 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Proveedores	805	4.407
Partes relacionadas (Nota 15)	224.518	229.238
Otras	6.777	287.258
	<u>232.100</u>	<u>520.904</u>

## 10 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
EFG Bank Zurich		
Préstamo con vencimiento en junio de 2018 e intereses del 9,3%.	-	1.300.000
Hencorp Becstone Capital LC Miami		
Cesión de crédito de préstamo de EFG con vencimiento en junio de 2027 e intereses del 8,35%.	1.300.000	-
Banco Internacional		
Préstamo con vencimiento en mayo de 2017 e interés 9,01%.	-	320.354
Intereses por pagar	-	3.452
	<u>1.300.000</u>	<u>1.623.805</u>
Menos vencimiento corriente	-	(323.805)
	<u>1.300.000</u>	<u>1.300.000</u>



## 11 - IMPUESTOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto al valor agregado	400.545	405.865
Impuesto a la renta	32.654	-
	<u>433.199</u>	<u>405.865</u>

Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta corriente	-	20.542
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	4.865	5.684
Impuesto al valor agregado	41	21
	<u>4.906</u>	<u>26.247</u>

### Principales componentes del impuesto a la renta

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Gastos por impuesto corriente	136.414	177.741
(Ingreso) gasto por impuesto diferido	(25.807)	(48.047)
Gastos por impuesto a la renta	<u>110.607</u>	<u>129.693</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
(Pérdida) utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(505.323)	1.857.433
Partidas conciliatorias:		
Dividendos exentos	-	(1.349.989)
Ingresos exentos	(55.030)	-
Gastos no deducibles	1.180.417	300.469
Utilidad gravable	<u>620.064</u>	<u>807.913</u>
Gasto por impuesto a la renta corriente	<u>136.414</u>	<u>177.741</u>

El movimiento del impuesto a la renta corriente fue el siguiente:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Saldo al inicio del año	20.542	2.236
Pago	(20.542)	(2.236)
Retenciones de terceros	(169.068)	(157.198)
Impuesto causado	136.414	177.741
Saldo al final del año	<u>(32.654)</u>	<u>20.542</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Pasivo por impuesto diferido		
Saldo al inicio del año	(211.146)	(259.193)
Reversión de diferencia temporaria	25.807	48.047
Saldo al final del año	<u>(185.339)</u>	<u>(211.146)</u>



## 12 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 16,000,000 acciones ordinarias de \$ 0.10 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	
		<u>No</u>	<u>%</u>
Fideicomiso Edin	Ecuatoriana	9.280.000	58,00
Avtschar Ag	Suiza	2.640.000	16,50
Mamema Ag	Suiza	2.640.000	16,50
Chasquis Holding Ag	Suiza	640.000	4,00
Quito Holding Ag	Suiza	640.000	4,00
Fideicomiso Eins	Ecuatoriana	160.000	1,00
		<u>16.000.000</u>	

## 13 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

## 14 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Utilidades acumuladas, distribuibles	5.868.896	6.484.827
Reserva de capital	3.556.577	3.556.577
Resultados acumulados por la adopción por primera vez de las NIIF	<u>7.184.728</u>	<u>7.184.728</u>
	<u>16.610.201</u>	<u>17.226.132</u>

### 14.1 Reserva de capital

Incluye los saldos que la Compañía registró como resultado del proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses realizado por exigencia legal al 31 de marzo del 2000.

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, el saldo acreedor de esta reserva podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado para absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

### 14.2 Resultados acumulados por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.



## 15 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos al 31 de diciembre son como sigue:

	Cuentas por Cobrar			
	Corriente		No corriente	
	2.017	2.016	2.017	2.016
Ecuaquímica	340.540	-	-	-
Farmagro	118.644	91.993	-	-
Conauto	62.720	62.720	800.000	800.000
Sancamilo	-	4.802	-	-
Contyleg	-	2.544	-	-
	<u>521.903</u>	<u>162.059</u>	<u>800.000</u>	<u>800.000</u>

	Cuentas por Pagar			
	Corriente		No corriente	
	2.017	2.016	2.017	2.016
Ecuaquímica	112.107	109.527	1.399.415	1.399.415
Farmagro	86.583	90.219	1.101.781	1.130.455
Contyleg	25.828	29.491	-	-
Conauto	-	2	-	-
	<u>224.518</u>	<u>229.238</u>	<u>2.501.196</u>	<u>2.529.870</u>

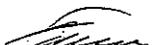
Los préstamos recibidos y otorgados devengan el 8% de interés y tienen vencimientos a largo plazo.

Resumen de las principales transacciones:

	2.017	2.016
Ingresos por arrendamientos	2.014.003	1.867.373
Gastos por servicios contables recibidos	187.477	182.954
Ingresos por intereses	64.000	167.301
Préstamos recibidos	-	237.656
Gastos por intereses	200.303	208.235

## 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 la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

  
 Sr. Hans Forrer Ruegg  
 Gerente General

  
 Sr. Freddy Grijalva Sanisaca  
 Contador

