

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

Informe de los Auditores Independientes por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2017

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7 - 8
Notas a los estados financieros	9 - 22

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	International Ethics Standards Board Accountants
NIA	Normas Internacionales de Auditoría
IVA	Impuesto al valor agregado
IR	Impuesto a la renta
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. dólares
S.A.	Sociedad Anónima
PYMES	Pequeñas y Medianas Entidades



"Garef" Consulting Cía. Ltda.
Av. de las Américas, 510
Edif. Sky Building, Piso 10, Of. 1025
Tel.: +593 (4) 4544747
Apartado postal 09-01-8849
Guayaquil – Ecuador
www.garefconsulting.com

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de
INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A. 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 el estado 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 posición financiera de INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A. 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 Entidades – (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés).

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 VERA GRUNAUER 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.

Otros Asuntos

Los estados financieros de INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, no fueron auditados en razón que no requerían auditoría externa. El informe de cumplimiento tributario de la compañía INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento de Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

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 los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

Responsabilidad de la Administración y de los Encargados del Gobierno 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 – NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), 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 y los Encargados del Gobierno, son responsables 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 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. 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 efectividad 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 futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada de auditoría relacionada con la información financiera de la compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría de la compañía, así como únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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.

"GAREF" CONSULTING CIA. LTDA.
Guayaquil, Marzo 22, 2018
SCVS-RNAE-954

Erren Garzón C.
Socio
Licencia No. 30.840

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

ACTIVOS	Notas	2017	2016	(en U.S. dólares)
ACTIVOS CORRIENTES:				
Bancos		3,399	404	
Cuentas por cobrar	4	50,478	74,280	
Impuestos	5	24,336	9,129	
Otros activos	6	3,646	433	
Total activos corrientes		81,859	84,246	
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Propiedades y equipos	7	602,879	631,221	
TOTAL ACTIVOS		684,738	715,466	
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES:				
Cuentas por pagar		424,905	515,117	
Impuestos	8	14,369	16,763	
Total pasivos corrientes	6	439,274	531,880	
Total pasivos		439,274	531,880	
PATRIMONIO:				
Capital social	9	1,000	1,000	
Reservas		67,064	67,064	
Resultados acumulados		177,400	115,522	
Total patrimonio		245,464	183,586	
TOTAL		684,738	715,466	

Ver notas a los estados financieros

Ing. José Vera González
Gerente

C.P.A. Soraida Alay Quiróz
Contadora

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

		Notas	2017	2016
			(en U.S. dólares)	
INGRESOS	10		184,187	220,198
Gastos de administración	11		(107,988)	(180,395)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA			76,199	39,803
Impuesto a la renta	6		(14,321)	(15,989)
RESULTADO DEL AÑO			61,878	23,814

Ver notas a los estados financieros

Ing. Jose Vera González
Gerente

C.P.A. Soraida Alay Quiroz
Contadora

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

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

	Capital social	Reservas	Resultados acumulados	Total
DICIEMBRE 31, 2016	1,000	67,064	115,522	183,586
Resultado del año	—	—	61,878	61,878
DICIEMBRE 31, 2017	1,000	67,064	177,400	245,464

Ver notas a los estados financieros

Ing. Jose Vera Gonzalez
Gerente

C.P.A. Soraida Alay Quiroz
Contadora

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

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

2017 (en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:	
Recibido de clientes	209,879
Pagado a proveedores, empleados y otros	(187,814)
Impuestos y otros	(14,986)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	7,079
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSION:	
Adquisición de propiedades y equipos, neto	(4,084)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:	
Incremento (Disminución) neta durante el año	2,995
Saldos al comienzo del año	404
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	3,399

(Continúa...)

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

2017
(en U.S. dólares)

CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO
NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:
Resultado del ejercicio

61,878

Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto
proveniente de las actividades de la operación:

Depreciación, neta 13,224
Impuesto a la renta 14,321

Total ajustes

27,545

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

Cuentas por cobrar, neto

23,802

Impuestos

(15,206)

Otros pasivos

(2,395)

Cuentas por pagar

(88,545)

Total de cambios en activos y pasivos

(82,344)

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

7,079

Ver notas a los estados financieros

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida en la República del Ecuador el 7 de Abril de 1988. La actividad principal de la compañía es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales; incluso salas de exposiciones; instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por periodos largos, en general por meses o por años. Su domicilio principal está ubicado en la ciudad de Guayaquil en la Ciudadela Kennedy Norte Mz. 102 Sl. 6 y 7.

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

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

- 2.1 Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - (NIIF para PYMES), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).
- 2.2 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 la República del Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación.-** Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto las obligaciones post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

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

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

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

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

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo. Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

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

2.4 Bancos.-

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

2.5 Activos financieros.-

Los activos financieros se clasifican en inversiones mantenidas hasta el vencimiento y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

2.5.1 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.- Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la Administración de la Compañía tiene la intención y la capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Estos activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, reconociendo los ingresos por intereses sobre una base de acumulación efectiva en los ingresos por inversiones.

2.5.2 Cuentas por cobrar.- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

2.5.3 Baja en cuenta de los activos financieros.- La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiriere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

2.6 Propiedades y equipos

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento.- Se miden inicialmente al costo de adquisición.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo.- Para aquellos activos valuados bajo el modelo del costo, después del reconocimiento inicial, son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos, se imputan a resultados en el periodo en que se producen. Cabe señalar, que algunos rubros de propiedades y equipos de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, los rubros objetos de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disagregación que permita depreciarlos en un periodo promedio entre la actual hasta la siguiente reparación.

2.6.3 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 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:

Propiedades y equipos	Vida útil (en años)
Edificios	20
Equipos de oficina	10
Muebles y enseres	10
Otros activos	10
Vehículos	5
Equipos de computación	3

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

2.7 Pasivos financieros.- Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.7.1 Cuentas por pagar.- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

2.7.2 Baja en cuenta de los pasivos.- Se da únicamente cuando sí, y solo sí, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

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

2.8.1 Impuesto corriente.- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario - SRI, al final de cada período.

2.8.2 Impuestos diferidos.- Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos empleando las tasas fiscales que se esperen sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al Organismo de Control Tributario - SRI.

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

2.9 Reconocimiento de ingresos.- Se calculan al valor razonable del alquiler, venta o explotación de algún bien inmueble, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.10 Gastos.- Se registran al costo histórico. Los 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 más cercano en el que se conocen.

2.11 Compensación de saldos y transacciones - Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, 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.

2.12 Estimaciones contables.- La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIF para PYMES requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y periodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a periodos subsecuentes.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIF para 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:

3.1 Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite

del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades y equipos - La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.3.

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

3.4 Valuación de los instrumentos financieros - Como se describe en la Nota 13, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

La Nota 13 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

4. BANCOS

Al 31 de diciembre del 2017, presenta saldos por US\$3,399 en cuentas corrientes de bancos locales, los cuales no generan intereses.

5. CUENTAS POR COBRAR

Comerciales:		
Clientes		28,027
<u>Otras cuentas por cobrar</u>		
Compañías relacionadas, nota 16	50,478	2,620
Accionistas		37,036
Otras		6,597
Subtotal	50,478	46,253
Total	50,478	74,280

... Diciembre 31...
2017
2016
(en U.S. dólares)

6. IMPUESTOS

6.1 Activos del año corriente.- Un resumen es como sigue:

Impuesto al valor agregado		2,565
Retenciones en la fuente del IVA		11,094
Retenciones en la fuente del IR		10,677
Total		24,336
... Diciembre 31... 2017 2016 (en U.S. dólares)		9,129

6.2 Pasivos del año corriente.- Un resumen es como sigue:

Impuesto al valor agregado		7
Impuesto a la Renta		14,321
Retenciones en la fuente del IR		41
Total		14,369
... Diciembre 31... 2017 2016 (en U.S. dólares)		15,989
		564
		210
		16,763

nominal o formal bajo régimen jurídico específico
porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular
similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos
informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o
regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de
beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o
cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes,
Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y

- 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).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y

El 29 de diciembre del 2017, se emitió 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:

6.4 Aspectos tributarios:

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

(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 y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

resultados (1)	
Impuesto a la renta causado y reconocido en los	14,321
Tasa de Impuesto	22%
Base imponible	65,096
Total	(11,103)
Otras rentas exentas e ingresos no objeto de IR	(27,117)
Gastos no deducibles	16,014
Partidas conciliatorias:	
Utilidad gravable	76,199
... Diciembre 31... 2017 (en U.S. dólares)	

6.3 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente.- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

- 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 y 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.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- 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.

7. PROPIEDADES Y EQUIPOS

... Diciembre 31...			
2017	2016	(en U.S. dólares)	
		Costo	Depreciación acumulada
		Total	Clasificación:
		Terreno	
		Edificios	
		Vehículos	
		Muebles y enseres	
		Equipo de computación	
		Equipos de oficina	
		Otros activos	
		Total	
246,960	288,412	37,018	8,801
306,635	19,685	10,313	1,543
267,453	2,207	23,385	
757,681	(154,802)	772,799	(141,578)
602,879	631,221		

Los movimientos de propiedades y equipos, fueron como siguen:

	<u>Terreno</u>	<u>Edificios</u>	<u>Vehículos</u>	Muebles y enseres ... (en U.S. dólares) ...	Equipos de computación	Equipos de oficina	Otros activos	<u>Total</u>
<u>Costo:</u>								
DICIEMBRE 31, 2016	267,453	416,106	34,910	15,125	6,535	2,491	30,179	772,799
Adquisiciones			5,375					5,375
Ventas/bajas	(20,493)							(20,493)
DICIEMBRE 31, 2017	<u>246,960</u>	<u>416,106</u>	<u>40,285</u>	<u>15,125</u>	<u>6,535</u>	<u>2,491</u>	<u>30,179</u>	<u>757,681</u>
<u>Depreciación:</u>								
DICIEMBRE 31, 2016	(109,471)	(15,225)	(4,812)	(4,992)	(284)	(6,794)	(141,578)	
Ventas/baja		19,201						19,201
Depreciación	(18,223)	(7,244)	(1,512)	(2,178)	(249)	(3,019)	(32,425)	
DICIEMBRE 31, 2017	<u>(127,694)</u>	<u>(3,268)</u>	<u>(6,324)</u>	<u>(7,170)</u>	<u>(533)</u>	<u>(9,813)</u>	<u>(154,802)</u>	

8. CUENTAS POR PAGAR

... Diciembre 31...		(en U.S. dólares)	
2017	2016	2017	2016
Proveedores (1)	5,824	306	152,184
Relacionadas, ver nota 13	380,084	280,266	82,361
Accionistas	36,497		
Otras	2,500		
Total	424,905		515,117

(1) Al 31 de diciembre del 2017, representan cuentas por pagar por adquisiciones de bienes y servicios que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

9. PATRIMONIO

9.1 Capital social.- Al 31 de diciembre del 2017, el capital social representa 1,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1,000

Nacionalidad		Acciones		US\$		Total	
José Vera González	Ecuatoriana	990	1,00	1,00	1,00	990	10
Carlos Vera Grunauer	Ecuatoriana	10	1,00	1,00	1,00	10	10
Total		1,000	1,00	1,000	1,000	1,000	1,000

9.2 Reservas.- Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a lo siguiente:

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 está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva facultativa.- Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de conformidad con las resoluciones que constan en las respectivas actas de la Junta General de Accionistas.

9.3 Resultados acumulados.- Un resumen es como sigue:

Reservas según PCGA anteriores.- Los saldos acreedores de las reservas de capital y por revaluación de propiedades, podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de liquidación de la Compañía.

Otro resultado integral.- Representa las ganancias y/o pérdidas que surgen por la medición al valor razonable de ciertos rubros de propiedades, nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos, y otros activos mantenidos para la venta revalorizados. Se enviarán a resultados del año cuando se realicen y los saldos acreedores no podrán ser capitalizados.

10. INGRESOS

	2017	2016
... Diciembre 31...		
(en U.S. dólares)		
Alquiler de bienes inmuebles	142,857	80,067
Alquiler equipo generador	5,500	3,000
Otros	35,830	137,131
Total	184,187	220,198

11. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un detalle de los gastos de administración es como sigue:

	2017	2016
... Diciembre 31...		
(en U.S. dólares)		
Depreciación	32,425	31,791
Mantenimiento y reparaciones	29,856	25,411
Honorarios profesionales	11,239	11,789
Impuestos, contribuciones y otros	9,809	33,625
Alquiler	8,796	6,143
Seguros	4,649	3,857
Servicios básicos	3,179	3,412
Suministros y materiales	1,399	574
Otros	6,636	63,793
Total	107,988	180,395

12. PRINCIPALES SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los principales saldos con partes relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	2017	2016
... Diciembre 31...		
(en U.S. dólares)		

Cuentas por cobrar:

Obraniak S.A.

50,478	2,620
--------	-------

Al 31 de diciembre del 2017, las cuentas por pagar con partes relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

... Diciembre 31...
2017
(en U.S. dólares)

Cuentas por pagar:

Consultora vera & Asociados S.A.	360,084	152,184
Asoc. Vial Santa Elena	20,000	
Total	380,084	152,184

13. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

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

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Consejo 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 cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

13.1.1 Riesgo en las Tasas de Interés.- La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamo a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo préstamos a tasa fija.

13.1.2 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 únicamente 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. La Compañía únicamente realiza transacciones con estudiantes mitigando significativamente el riesgo.

Las cuentas por cobrar están compuestas principalmente por valor a cobrar a las distintas asociaciones que tienen negocios conjuntos con la compañía.

13.1.3 Riesgo de Liquidez.- La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

13.2 Categorías de instrumentos financieros.- El detalle de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado por la Compañía son como sigue:

... Diciembre 31...
2017
2016
(en U.S. dólares)

<i>Activos financieros:</i>			
Bancos, nota 4	3,399	50,478	74,280
Cuentas por cobrar, nota 5			404
Total	53,877		74,684
<i>Pasivos financieros:</i>			
Cuentas por pagar, nota 8	424,905		515,117
Total	424,905		515,117

13.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Compañía 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.

14. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes (Abril 7 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

15. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.