

Garef Consulting C.A. S.A.
Av. de los Amantes 1400
Edif. Sky Building, P.O. Box 1003
Tel: +593 91 111 6572
Aguilón y Pío IX 010103000
Quito, 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 2018 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 2018, 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

AL 31 de diciembre del 2018, el 100% del principal Ingreso fue realizada a su compañía relacionada CONSULTORA VERA Y ASOCIADOS C. LTDA.

El informe de cumplimiento tributario de la compañía INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A., al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento de Servicio de Rentas Internas se emite por separado.

La opinión sobre el cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCVS DSC.14.009 del 30 de junio del año 2014, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, se emite por separado.

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 - 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 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 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.

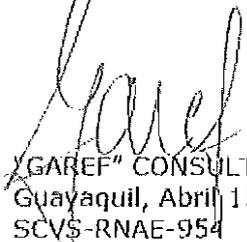
Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

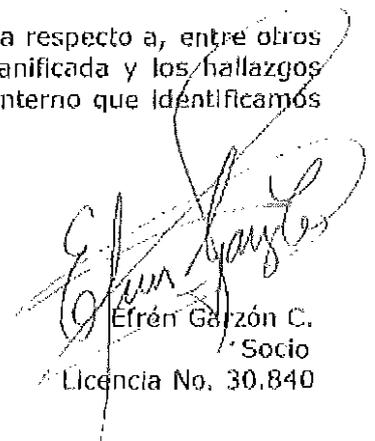
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El 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.

Comunicaremos 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 identifiquemos en el transcurso de la auditoría.


"GAREF" CONSULTING CIA. LTDA.
Guayaquil, Abril 15, 2019
SCVS-RNAE-954

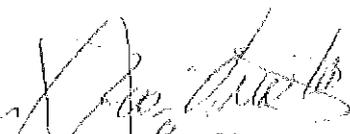

Efrén Garzón C.
Socio
Licencia No. 30.840

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		711	3,399
Cuentas por cobrar	4	121,517	50,478
Impuestos	5	24,021	24,336
Otros activos		<u>3,646</u>	<u>3,646</u>
Total activos corrientes		<u>149,895</u>	<u>81,859</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades y equipos	6	<u>571,819</u>	<u>602,879</u>
TOTAL		<u>721,714</u>	<u>684,738</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	466,640	424,905
Impuestos	5	<u>3,788</u>	<u>14,369</u>
Total pasivos corrientes		<u>470,428</u>	<u>439,274</u>
PATRIMONIO:	8		
Capital social		1,000	1,000
Reservas		67,064	67,064
Resultados acumulados		<u>183,222</u>	<u>177,400</u>
Total patrimonio		251,286	<u>245,464</u>
TOTAL		<u>721,714</u>	<u>684,738</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. José Vera González
Gerente


C.P.A. Soraida Alay Quiróz
Contadora

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

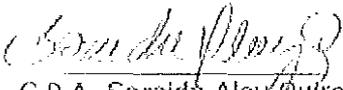
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

	<u>Notas</u>	<u>2018</u> (en U.S. dólares)	<u>2017</u>
INGRESOS	9	130,439	184,187
Gastos de administración	10	(120,909)	(107,988)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		9,530	76,199
Impuesto a la renta	6	(3,708)	(14,321)
UTILIDAD DEL AÑO		<u>5,822</u>	<u>61,878</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José Vera González
Gerente



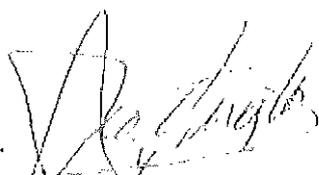
C.P.A. Soraida Alay Quiroz
Contadora

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

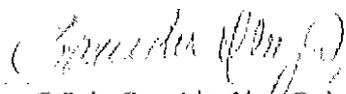
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
		... (en U.S. dólares) ...		
ENERO 1, 2017	1,000	67,064	115,522	183,586
Utilidad del año	-----	-----	<u>61,878</u>	<u>61,878</u>
DICIEMBRE 31, 2017	1,000	67,064	177,400	245,464
Utilidad del año	-----	-----	<u>5,822</u>	<u>5,822</u>
DICIEMBRE 31, 2018	1,000	67,064	183,222	251,286

Ver notas a los estados financieros



Ing. José Vera González
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 2018

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO (PARA) DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	59,400	209,879
Pagado a proveedores, empleados y otros	(48,114)	(187,814)
Impuestos y otros	(13,974)	(14,986)
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades de operación	(2,688)	2,079
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de propiedades y equipos	—	(4,084)
BANCOS:		
(Disminución) Incremento neto durante el año	(2,688)	2,995
Saldos al comienzo del año	<u>3,399</u>	<u>404</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>...711</u>	<u>3,399</u>

(Continúa...)

INMOBILIARIA VERA GRUNAUER S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DEL RESULTADO NETO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO EN) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad del año	<u>5,822</u>	<u>61,878</u>
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de las actividades de la operación:		
Depreciación	31,060	13,224
Impuesto a la renta	<u>3,708</u>	<u>14,321</u>
Total ajustes	<u>34,768</u>	<u>27,545</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas por cobrar, neto	(71,039)	23,802
Impuestos	(13,974)	(15,206)
Otros pasivos		(2,395)
Cuentas por pagar	<u>41,735</u>	<u>(88,545)</u>
Total de cambios en activos y pasivos	<u>(43,278)</u>	<u>(82,344)</u>
Efectivo neto (utilizado en) proveniente de actividades operativas	<u>(2,688)</u>	<u>7,079</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. José Vera González
Gerente



C.P.A. Soraida Ajay Quiroz
Contadora

4. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Comerciales:</i>		
Clientes	70,828	
<i>Otras cuentas por cobrar</i>		
Compañía relacionada, nota 11	<u>50,689</u>	<u>50,478</u>
Total	<u>121,517</u>	<u>50,478</u>

5. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones on la fuente del IVA	17,067	11,094
Retenciones on la fuente del IR	4,147	10,677
Impuesto al valor agregado	<u>2,807</u>	<u>2,565</u>
Total	<u>24,021</u>	<u>24,336</u>

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la Renta	2,396	14,321
Retenciones on la fuente del IR	56	41
Retenciones on la fuente del IVA	<u>24</u>	<u>7</u>
Total	<u>2,476</u>	<u>14,369</u>

5.3 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:

	... Diciembre 31...	2018	2017
		(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto renta		<u>9,530</u>	<u>76,199</u>
<i>Partidas conciliatorias:</i>			
Gastos no deducibles		1,360	16,014
Otras rentas exentas e ingresos no objeto de IR		-----	<u>(27,117)</u>
Total		<u>1,360</u>	<u>(11,103)</u>
Base imponible		<u>10,890</u>	<u>65,096</u>
Tasa de Impuesto (1)		22%	22%
Impuesto a la renta causado		<u>2,396</u>	<u>14,321</u>
Anticipo determinado		<u>3,708</u>	-----
Impuesto a la renta reconocido en los resultados		<u>3,708</u>	<u>14,231</u>

Las sociedades deberán reconocer como gasto de impuesto a la renta corriente, el anticipo mínimo calculado sobre el impuesto a la renta causado, cuando este último es menor o cuando la compañía reporte pérdida. Por lo tanto, debe considerarse como gasto anual de impuesto a la renta el mayor valor de los conceptos antes indicado.

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede el 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 28%.

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.

5.4 Aspectos tributarios:

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:

Reglamento a la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera

Los aspectos más importantes de dicho reglamento se incluyen a continuación:

Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueran utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.

Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal

El 21 de agosto del 2018, se emitió la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

Se establecieron incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas tales como:

Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados que se inicien a partir de agosto del 2018 por 12 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil o dentro de las mismas por 8 años. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto. Para los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD en los pagos realizados al exterior por importación de bienes y dividendos relacionadas con nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión.

Exoneración del ISD en los pagos realizados al exterior por dividendos para las sociedades que reinviertan en nuevos activos productivos en el país desde al menos el 50% de las utilidades.

Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones que se inicien a partir de la vigencia de esta ley en los sectores económicos determinados como industrias básicas por 15 años, contado desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión y se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país. Esta exoneración aplicará solo en sociedades que generen empleo neto.

Reformas a varios cuerpos legales

Impuesto a la renta

Ingresos

Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.

Se eliminó el último inciso del artículo 9 Exenciones que establecía lo siguiente: "En la determinación y liquidación del impuesto a la renta no se reconocerán más exoneraciones que las previstas en este artículo, aunque otras leyes, generales o especiales, establezcan exclusiones o dispensas a favor de cualquier contribuyente, con excepción de lo previsto en la Ley de Beneficios Tributarios para nuevas Inversiones Productivas, Generación de Empleo y de Prestación de Servicios".

Se determinó nuevos sectores como priorizados para el Estado, tales como: agrícola; oleoquímica; cinematografía y audiovisuales, eventos internacionales; exportación de servicios; desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, servicios en línea; eficiencia energética; industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables; y, sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

Los administradores u operadores de ZEDE, estarán exonerados del pago del impuesto a la renta y su anticipo por los primeros 10 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales.

Gastos Deducibles

Se establece que la deducibilidad en el Impuesto a la Renta y la exención del ISD relacionados con los pagos originados por financiamiento externo serán aplicables a todo perceptor del pago en el extranjero, siempre y cuando se cumplan los criterios establecidos en el Reglamento de la Ley de Régimen Tributario Interno y con estándares internacionales de transparencia.

Tarifa

La tarifa del impuesto a la renta para sociedades se incrementará al 28% cuando

la sociedad dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo sea residente fiscal del Ecuador.

Utilidad en la enajenación de acciones

Se establece un Impuesto a la renta único a las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de derechos representativos de capital; de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

Adicionalmente, se establece que en reestructuraciones societarias no se entenderá producida enajenación directa ni indirecta alguna.

Anticipo de Impuesto a la Renta

Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.

Impuesto al Valor Agregado

Los vehículos híbridos pasan a gravar 12% de IVA.

Los seguros de desgravamen en el otorgamiento de créditos y los obligatorios por accidentes agropecuarios; los servicios de construcción de vivienda de Interés social; y el arrendamiento de tierras destinadas a usos agrícolas pasan a gravar 0% de IVA.

El uso del crédito tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.

Se podrá solicitar al SRI la devolución o compensación del crédito tributario por retenciones de IVA hasta dentro de 5 años.

Los exportadores de servicios podrán solicitar la devolución del IVA de los bienes y servicios adquiridos para la exportación de servicios.

Impuesto a la Salida de Divisas

Las compensaciones realizadas con o sin la intermediación de instituciones del sistema financiero ya no representan un hecho generador para el pago del ISD.

Se incluye como exención de ISD, los pagos al exterior realizados a instituciones financieras por otros costos relacionados con el otorgamiento de sus créditos.

Están exentos del ISD, los pagos de capital e intereses sobre créditos otorgados por intermediarios financieros que operen en mercados internacionales y que

cumplan con ciertas condiciones como límite de la tasa referencial, plazo mínimo 360 días, destinado a microcrédito o inversiones productivas.

Se establece la devolución ISD a exportadores de servicios, por la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, con la finalidad de que sean necesarios para la prestación del servicio que se exporte.

Incentivo zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los siguientes cinco años contados a partir de la vigencia de la Ley de Solidaridad, en las provincias de Manabí y Esmeraldas estarán exoneradas del pago del Impuesto a la Renta hasta por 15 años, contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles únicamente a la nueva inversión. Para el caso del sector turístico, esta exoneración será de hasta 5 años adicionales.

5.5 Precios de Transferencia:

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

6. PROPIEDADES Y EQUIPOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	757,681	757,681
Depreciación acumulada	(185,862)	(154,802)
Total	<u>571,819</u>	<u>602,879</u>
<i>Clasificación:</i>		
Terreno	246,960	246,960
Edificios	270,189	288,412
Vehículos	28,959	37,018
Muebles y enseres	7,289	8,801
Otros activos	<u>18,422</u>	<u>21,688</u>
Total	<u>571,819</u>	<u>602,879</u>

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía registro en resultados del año gasto de depreciación por US\$ 31,060.

7. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
Relacionadas, nota 11	364,424	380,084
Accionistas	93,339	36,497
Proveedores (1)	6,377	5,824
Otras	<u>2,500</u>	<u>2,500</u>
Total	466,640	<u>424,905</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2018, representan cuentas por pagar por adquisiciones de bienes y servicios que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

8. PATRIMONIO

8.1 Capital social.- Al 31 de diciembre del 2018, el capital social representa 1,000 acciones de valor nominal unitario de US\$1,00

	Nacionalidad	Acciones	US\$	Total
José Vera González	Ecuatoriana	990	1	990
Carlos Vera Grunauer	Ecuatoriana	<u>10</u>	<u>1</u>	<u>10</u>
Total		<u>1,000</u>	<u>1</u>	1,000

8.2 Reservas.- Al 31 de diciembre del 2018 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.

8.3 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.

9. INGRESOS

	... Diciembre 31...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Alquiler de bienes inmuebles	120,000	142,857
Alquiler equipo generador	7,350	5,500
Otros	<u>3,089</u>	<u>35,830</u>
Total	130,439	184,187

10. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

	... Diciembre 31...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Mantenimiento y reparaciones	35,962	29,856
Honorarios profesionales	33,907	11,239
Depreciación	31,060	32,424
Servicios básicos	4,333	3,179
Seguros	4,165	4,649
Alquiler	3,433	8,796
Impuestos, contribuciones y otros	2,031	9,809
Suministros y materiales	172	1,399
Otros	<u>5,846</u>	<u>6,637</u>
Total	120,909	107,988

11. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2018, los principales saldos con partes relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
<i><u>Cuentas por cobrar:</u></i>		
Obraniak S.A.	<u>50,689</u>	<u>50,428</u>

Al 31 de diciembre del 2018, las cuentas por pagar con partes relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por pagar:</u>		
Consultora vera & Asociados S.A.	345,424	360,084
Asociación Vial Santa Elena	<u>19,000</u>	<u>20,000</u>
Total	<u>364,424</u>	<u>380,084</u>

Al 31 de diciembre del 2018, las principales transacciones con partes relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

	... Diciembre 31...	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Alquiler:</u>		
CONSULTORA VERA Y ASOCIADOS C. LTDA. (1)	126,000	57,000

- (1) Al 31 de diciembre del 2018, representan transacciones por el alquiler de oficinas por US\$ 120,000 Y equipo de generador de luz por US\$ 6,000

12. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

12.1 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.

12.1.1 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.

12.1.2 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.

12.1.3 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.

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

	... Diciembre 31...	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Bancos	711	3,399
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>121,517</u>	<u>50,478</u>
Total	122,228	53,877
<u>Pasivo financiero:</u>		
Cuentas por pagar, nota 7	<u>466,640</u>	<u>424,905</u>

12.3 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.

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha del Informe de los auditores independientes (Abril 15 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

14. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, 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.
