

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.**

### Informe sobre la auditoría de los estados financieros

#### Opinión.-

Hemos auditado los estados financieros de la Compañía **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, incluyendo un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, excepto por el efecto de los asuntos mencionados en la base de la opinión con salvedades, se presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.** al 31 de diciembre de 2017, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

#### Bases para la opinión con salvedad.-

Al 31 de diciembre de 2017, no hemos recibido la confirmación de su relacionado el Sr. Gilberto Burbano Eraso por lo cual no pudimos satisfacernos con respecto a los saldos presentados.

Al 31 de diciembre de 2017, la compañía en su razón social no es tenedora de acciones sin embargo sus ingresos provienen de inversiones en acciones.

Hemos realizado la auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección *Responsabilidades del Auditor para Auditoría de Estados Financieros* de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos junto a los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador, y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

**Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.-**

La administración es la responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y de su control interno que la administración determinó necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores significativos, 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, revelar, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad; y de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidad de los auditores por la auditoría de los estados financieros.-**

Nuestros objetivos son obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros en su conjunto están libres de errores significativos ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con las NIA siempre detectará una representación errónea importante cuando exista. Las representaciones erróneas pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si de forma individual o en conjunto, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría. Asimismo:

- o Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquel que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y elusión del control interno.
- o Obtuvimos conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- o Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y las revelaciones relacionadas hechas por la gerencia son razonables.

- o Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la gerencia es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la habilidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos de que existe una incertidumbre significativa, somos requeridos de llamar la atención en nuestro informe de auditoría a las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.
- o Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.

Hemos comunicado a la gerencia, el alcance planeado y la oportunidad de la auditoría, y los hallazgos significativos de auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identificamos en nuestra auditoría, en caso de existir.



**ERNESTO FRIAS RAMOS**  
SC- RNAE-2-663  
Abril 23, 2018  
Guayaquil-Ecuador

# INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	2017	2016
<b>Activo</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	73.707	80.933
Impuestos por recuperar	9	2.981	1.852
<b>Total activo corriente</b>		<b>76.688</b>	<b>82.785</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades y equipos, neto	5	810.233	837.270
Inversiones en acciones	6	535.188	82.049
Inversiones a largo plazo	7	1.180.000	1.100.000
<b>Total activo no corriente</b>		<b>2.525.421</b>	<b>2.019.319</b>
<b>Total activo</b>		<b>2.602.109</b>	<b>2.102.104</b>



**Gilberto Burbano**  
GERENTE GENERAL



**Patricia Lozano**  
CONTADORA

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

# INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

## ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Notas	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Pasivo no corriente</b>			
Cuenta por pagar relacionadas	8	<u>530.657</u>	<u>606.366</u>
<b>Total pasivo no corriente</b>		<u>530.657</u>	<u>606.366</u>
<b>Total pasivo</b>		<u>530.657</u>	<u>606.366</u>
<b>Patrimonio</b>			
Capital social	11	800	800
Reservas		64	64
Reserva por valuación		176.009	176.009
Resultados acumulados		<u>1.894.579</u>	<u>1.318.865</u>
<b>Total patrimonio</b>		<u>2.071.452</u>	<u>1.495.738</u>
<b>Total pasivo y patrimonio</b>		<u>2.602.109</u>	<u>2.102.104</u>



**Gilberto Burbano**  
**GERENTE GENERAL**



**Patricia Lozano**  
**CONTADORA**

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

# INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

## ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Expresados en Dólares de E.U.A.

	NOTAS	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Inversiones en compañías		453.939	4.136
Intereses ganados		93.500	92.583
Dividendos		73.437	80.464
<b>Utilidad bruta</b>		<u><b>620.876</b></u>	<u><b>177.183</b></u>
Gastos de operación			
Gastos administrativos	10	<u>28.359</u>	<u>28.605</u>
		<u><b>28.359</b></u>	<u><b>28.605</b></u>
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>		<u><b>592.517</b></u>	<u><b>148.578</b></u>
Impuesto a la renta		<u>(7.050)</u>	
<b>Utilidad neta y resultado integral</b>		<u><b>585.467</b></u>	<u><b>148.578</b></u>

  
\_\_\_\_\_  
Gilberto Burbano  
GERENTE GENERAL

  
\_\_\_\_\_  
Patricia Lozano  
CONTADORA

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

## INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

### ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017  
Expresado en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva Legal	Reserva por valuación	Resultados Acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2015	800	64	176.009	1.162.609	1.339.482
Más (menos):					
Ajustes	-	-	-	7.678	7.678
Resultado del ejercicio	-	-	-	148.578	148.578
Saldo al 31 de diciembre de 2016	800	64	176.009	1.318.865	1.495.738
Más (menos):					
Resultado del ejercicio	-	-	-	(9.753)	(9.753)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	800	64	176.009	1.894.579	2.071.452

  
Gilberto Burbano  
GERENTE GENERAL

  
Patricia Lozano  
CONTADOR GENERAL

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integral de estos estados

## INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

Expresado en Dólares de E.U.A

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de operación</b>		
Efectivo recibido de clientes	620.876	177.183
Efectivo pagado a proveedores, gastos y empleados	<u>(9.501)</u>	<u>(1.905)</u>
<b>Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de operación</b>	<u><b>611.375</b></u>	<u><b>175.278</b></u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de inversión</b>		
Inversión en acciones	<u>(533.139)</u>	<u>(82.049)</u>
<b>Efectivo neto provisto (utilizado en) actividades de inversión</b>	<u><b>(533.139)</b></u>	<u><b>(82.049)</b></u>
<b>Flujo de efectivo de actividades de financiamiento</b>		
Accionista	(75.709)	(87.552)
Ajuste al patrimonio	<u>(9.753)</u>	<u>7.678</u>
<b>Efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<u><b>(85.462)</b></u>	<u><b>(79.874)</b></u>
Incremento (disminución) del efectivo	(7.226)	13.355
Saldo al inicio del año	<u>80.933</u>	<u>67.578</u>
Saldo al final del año	<u><b>73.707</b></u>	<u><b>80.933</b></u>

  
\_\_\_\_\_  
Gilberto Burbano  
GERENTE GENERAL

  
\_\_\_\_\_  
Patricia Lozano  
CONTADORA

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.

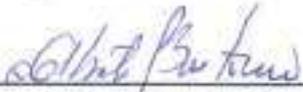
## INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.

### ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

Expresado en Dólares de Estados Unidos de America

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO AL EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Utilidad neta del ejercicio	585.467	148.578
Más:		
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto provisto(utilizado) en actividades de operación:		
Depreciación	<u>27.037</u> <u>27.037</u>	<u>27.037</u> <u>27.037</u>
Cambios en activos y pasivos operativos:		
Cuentas por cobrar	<u>(1.129)</u> <u>(1.129)</u>	<u>(337)</u> <u>(337)</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>611.375</u>	<u>175.278</u>

  
\_\_\_\_\_  
Gilberto Burbano  
GERENTE GENERAL

  
\_\_\_\_\_  
Patricia Lozano  
CONTADORA

Las notas a los estados financieros adjuntos son parte integrante de estos estados.

## **INMOBILIARIA ESTEFAR S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017

Expresado en Dólares de E.U.A.

#### **1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA**

Inmobiliaria Estefar S.A. (en adelante la Compañía) es una sociedad anónima constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 8 de agosto de 1989 e inscrita en el registro mercantil el 9 de noviembre de 1989. Tiene como objeto social dedicarse a 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 períodos largos, en general por meses o por años.

**Operaciones.-** La compañía se dedica a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía se encuentra ubicada en el Parroquia Tarqui, Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas, Lotización Expogranos solar 7, Km. 10.5 Vía a Daule.

#### **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

##### **(a) Base de presentación.-**

Los estados financieros de la Compañía comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Superintendencia de Compañías; es la entidad encargada de su control y vigilancia.

##### **(b) Moneda Funcional y Moneda de Presentación.-**

Las partidas de los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros es el dólar de los Estados Unidos de América.

(c) **Efectivo en caja y bancos.-**

Corresponde a los saldos bancarios que se encuentran a entera disposición de la compañía.

(d) **Activos y pasivos financieros.-**

Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento. Están registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por pagar relacionadas.-** Corresponden a préstamos para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.

(e) **Propiedad, planta y equipos.-**

La propiedad, planta y equipos se registran al costo de adquisición neto de la depreciación acumulada y pérdida por deterioro cuando esta última corresponda.

El costo inicial de la propiedad, planta y equipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de compra no reembolsables (de aplicar) y cualquier costo necesario para poner dicho activo en operación. Los costos por reparaciones mayores son capitalizados cuando se estime beneficios futuros para el giro del negocio, los desembolsos posteriores por reparaciones y mantenimientos son registrados en resultados en el periodo en que se incurren.

La depreciación de propiedad, planta y equipos es calculada siguiendo el método de línea recta basada en la vida útil estimada de los activos fijos sin considerar valores residuales. Las vidas útiles estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

	<b>AÑOS</b>
Edificios	20

Las pérdidas o ganancias por las ventas de propiedades y equipos, se liquidan contra los resultados del ejercicio.

(f) **Inversiones en acciones.-**

La inversión en acciones se contabiliza el mediante método de participación. Una asociada es una entidad sobre la cual el grupo posee influencia significativa.

Según el método de participación, la inversión efectuada en asociada se registra inicialmente en el estado de situación financiera al costo, mas (menos) los cambios de participación sobre los activos netos de la asociada posteriores a la fecha de adquisición

El estado de resultado integral refleja la participación sobre los resultados de las operaciones en las asociadas. Si hubiera cambios reconocidos directamente en el patrimonio de la asociada se reconoce su participación sobre cualquiera de estos cambios y los presenta., según corresponda, el estado de cambios de patrimonio.

**(g) Inversiones a largo plazo.-**

Corresponde a pólizas de inversión las cuales están registradas a su costo de adquisición, generan intereses.

**(h) Impuestos.-**

**Impuesto a la renta corriente**

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes, son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

**Impuesto sobre las ventas**

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

**(i) Reservas y Resultados Acumulados.-**

- o **Reserva legal.**- De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

o **Reserva por valuación.-** De acuerdo a Resolución No. SC.ICI.CPA.IFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías emitida el 9 de septiembre del 2011, el saldo acreedor de la cuenta reserva por valuación, generado hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, debe ser transferido al patrimonio a la cuenta de resultados acumulados, saldo que solo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y la del último ejercicio económico concluido, si las hubieren utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

o **Resultados acumulados-Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-** Mediante Resolución No. SC.G.I.CI. CPAIFRS. 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos".

(j) **Reconocimiento de ingresos.-**

La Compañía reconoce los ingresos cuando reconoce los ingresos cuando se reciben los dividendos en efectivo e intereses por inversiones. La Compañía genera sus ingresos principalmente del rendimiento de sus acciones e inversiones.

(k) **Reconocimiento de costos y gasto.-**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

(l) **Uso de estimaciones.-**

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la gerencia de la Compañía realice y utilice estimaciones contables y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica y basada en su experiencia en el negocio, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía.

**3. NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA EMITIDAS AÚN NO VIGENTES**

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas, pero que no se encuentran en vigencia para los periodos anuales que se iniciaron al 1 de enero de 2017. En este sentido la Compañía tiene la intención de adoptar estas normas según corresponda, cuando entren en vigencia:

Normas	Fecha efectiva de vigencia
Enmienda de las NIIF 2 Pagos basados en acciones – Clasificación y medición de operaciones de pago basado en acciones	1 de enero de 2018
Enmienda a la NIC 40 – Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018
NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes	1 de enero de 2018
NIIF 9 – Instrumentos financieros	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	1 de enero de 2018
Modificación a la NIIF 10 y NIC 28 – Venta o aportación de activo entre un inversor y su asociada/negocio conjunto	Aún no definida

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo y equivalente de efectivo consistían en:

	2017	2016
Bancos	73.707	80.933
	<b>73.707</b>	<b>80.933</b>

Los saldos de bancos no tienen restricciones algunas en su uso, están a libre disposición de la Compañía.

#### 5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, las propiedades y equipos consistían en:

	Saldo al 01/01/2017	Adiciones	Saldo al 31/12/2017
Terrenos	432.548	-	432.548
Edificios	540.730	-	540.730
	973.278	-	973.278
Depreciación Acumulada	(136.008)	(27.037)	(163.045)
	<b>837.270</b>	<b>(27.037)</b>	<b>810.233</b>
	Saldo al 01/01/2016	Adiciones	Saldo al 31/12/2016
Terrenos	432.548	-	432.548
Edificios	540.730	-	540.730
	973.278	-	973.278
Depreciación Acumulada	(108.971)	(27.037)	(136.008)
	<b>864.307</b>	<b>(27.037)</b>	<b>837.270</b>

## 6. INVERSIONES EN ACCIONES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los saldos de inversiones en acciones consistían en:

Compañía emisora	% de participación		2017	2016
	2017	2016		
Consortio Interandino, Interconsorcio S.A.	99,80%	99,80%	468.466	16.069
Incesa S.A.	99,99%	99,99%	3.077	1.535
Holcim Ecuador S.A.	0,06%	0,06%	63.645	63.645
Andescorp S.A.	-	99,99%	-	900
			<b>535.188</b>	<b>82.049</b>

Durante los años 2017 y 2016, el movimiento de las inversiones en subsidiarias era el siguiente:

	2017	2016
Saldo inicial	82.049	70.235
Método de participación (1)	453.939	11.814
Transferencia de acciones (2)	(800)	-
Saldo final	<b>535.188</b>	<b>82.049</b>

(1) Corresponde a ajuste por método de participación (VPP) del periodo.

(2) Con fecha 13 de noviembre del 2017 la compañía Inmobiliaria Estefar S.A. realizó la transferencia de acciones que mantenía en la compañía Andescorp S.A. al Sr. Gilberto Burbano Erasó.

**Consortio Interandino, Interconsorcio S.A.** es una sociedad que tiene como actividad principal la elaboración de alimentos preparados para animales y fabricación de productos farmacéuticos, químicos y medicinales donde la compañía tiene una participación de 99,80% sobre el capital social

**Incesa S.A.** es una sociedad que tiene como actividad principal la compra – venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles donde la compañía tiene una participación de 99,99% sobre el capital social

**Holcim Ecuador S.A.** es una sociedad que tiene como actividad principal la fabricación y producción de Clinker, hormigones en general y cualquier otro producto industrial relacionado donde la compañía tiene una participación de 0,06215% sobre el capital social

## 7. INVERSIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, saldos de documentos por cobrar consistían en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Guayaquil Doc. #1857 (1)	500.000	500.000
Banco Guayaquil Doc. #1858 (1)	500.000	500.000
Banco Guayaquil Doc. #1859 (1)	100.000	100.000
Banco Guayaquil Doc. #2474 (2)	80.000	-
	<u>1.180.000</u>	<u>1.100.000</u>

(1) Corresponde a pólizas de inversión, genera intereses trimestrales a una tasa del 8,5% con fecha vencimiento 19/01/2021

(2) Corresponde a pólizas de inversión, genera intereses trimestrales a una tasa del 6% con fecha vencimiento 13/11/2018

#### 8. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, saldos de la cuenta por pagar relacionadas a largo plazo consistían en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gilberto Burbano	523.395	606.366
	<u>523.395</u>	<u>606.366</u>

Corresponde a préstamos para capital de trabajo, no tiene fecha de vencimiento, no generan intereses. A la fecha la compañía no tiene un documento firmado por esta deuda.

#### 9. IMPUESTOS

##### (a) Impuestos por recuperar

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de impuestos por recuperar consistía en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Credito tributario por retenciones en la fuente	2.981	1.852
	<u>2.981</u>	<u>1.852</u>

##### (b) Impuesto a la renta reconocido en resultados del año

Los gastos (ingresos) por impuesto a la renta corriente incluido en el estado de resultados integrales del año 2017 y 2016:

	2017	2016
Impuesto a la renta	7.050	-
	<u>7.050</u>	<u>-</u>

**(c) Conciliación del resultado contable-tributario**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	2017	2016
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	592.517	148.578
(-) Dividendos exentos	(527.376)	(84.600)
(-) Otras rentas exentas	(93.500)	(92.583)
Utilidad gravable	<u>(28.359)</u>	<u>(28.605)</u>
Impuesto a la renta causado	-	-
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	7.050	10.864
<b>Provisión para impuesto a la renta corriente</b>	<u><b>7.050</b></u>	<u><b>10.864</b></u>
<b>Más (menos):</b>		
(+) Anticipo pendiente de pago	1.852	-
(-) Rebaja del anticipo decreto 210	1.111	-
(+) Anticipo pendiente de pago menos rebaja	<u>741</u>	<u>-</u>
(-) Retenciones del periodo	(1.870)	(1.852)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(1.852)	(1.515)
<b>Saldo a favor (ver literal a)</b>	<u><b>(2.981)</b></u>	<u><b>(3.367)</b></u>

**(d) Situación tributaria**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido objeto de fiscalización por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI)

**(e) Tasa de impuesto y exoneraciones**

De acuerdo con las Reformas Tributarias incluídas en el Código de la Producción, la tarifa de impuesto a la renta a partir del ejercicio fiscal 2013 es el 22% sobre las utilidades gravables.

No obstante, "la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en "

paraísos o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad" (L.O.R.T.I. art. 37).

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Adicionalmente, el mencionado Código establece los siguientes beneficios tributarios:

- o Exoneración del pago del Impuesto a la Renta durante cinco años, para las sociedades que se constituyan a partir de vigencia de este Código, así como también las sociedades nuevas que se constituyan por sociedades existentes, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.
- o Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, con el correspondiente pago de intereses, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores.

**(f) Anticipo de impuesto a la renta**

El anticipo es determinado sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando porcentajes como: 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible a devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirá de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, hasta por un periodo de 5 años de operación efectiva.

**(g) Dividendos en efectivo**

Los dividendos que se distribuyan a sociedades nacionales o sociedades extranjeras que no estén domiciliadas en paraísos fiscales, están exentos del pago de impuesto a la renta. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales nacionales o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a retención en la fuente adicional.

**(h) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)**

El impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible será constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

**(i) Precio de transferencia**

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo periodo fiscal.

El Director del Servicio de Rentas Internas (SRI) emitió la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 el 27 de mayo del 2015, a través de la cual se modificó la Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 y se determinó cambios en los valores mínimos y en el tipo de transacciones para que sea obligatoria la presentación del anexo e informe de precios de transferencia.

#### **Anexo de Precios de Transferencia**

Deben presentar ante el SRI el Anexo de Precios de Transferencia (APT) los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$ 3'000,000.00.

#### **Informe Integral de Precios de Transferencia**

Deben presentar ante el SRI el Informe Integral de Precios de Transferencia (IPT) los contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y/o partes relacionadas locales dentro del período fiscal por un valor acumulado superior a US\$15'000,000.00. Adicionalmente deberán presentar el anexo de Precios de Transferencia.

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2018 conforme al noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en sus declaraciones de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos.

La Compañía por sus transacciones durante el año 2017 no está obligado a presentar anexo de precios de transferencia.

## **10. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los gastos administrativos consistían en:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Depreciación	27,037	27,037
Impuestos y contribuciones	1,322	1,568
	<u>28,359</u>	<u>28,605</u>

## **11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social está conformado por 20.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,04 cada una.

Accionistas	Numero de acciones	%	Valor nominal	Capital
Esnicola S.A.	19.999	99,99%	0,04	799,96
Caranza Herrera Janet	1	0,01%	0,04	0,04
	<b>20.000</b>			<b>800</b>

## 12. RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

## 13. ADMINISTRACION DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales pasivos financieros de la Compañía incluyen las cuentas por pagar a accionistas. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

La gerencia revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

**Riesgo de mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: el riesgo de las tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

### a) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la Compañía no mantiene instrumentos financieros de pasivos que generen tasas de interés variables.

### b) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

**Riesgo de liquidez.-** La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son los cobros de dividendos e intereses por inversiones.

#### **14. EVENTOS SUBSECUENTES**

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2018 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.