
INVERSIONES GRANVILA S. A.

Estados financieros con la opinión de los Auditores Externos
A/ 31 de Diciembre del 2017

INVERSIONES GRANVILA S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2017

CONTENIDO

Informe de los auditores independientes.....	1-2
Estados financieros	
Estados de situación financiera	3
Estados de resultados integrales.....	4
Estados de cambios en el patrimonio de los socios.....	5
Estado de flujo de efectivo	6
Notas a los estados financieros.....	7-18

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores miembros de la Junta Directiva y Socios de
INVERSIONES GRANVILA S. A.
Guayaquil, Ecuador

1.- Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la empresa **INVERSIONES GRANVILA S. A.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio de los Socios y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y un Resumen de las Políticas Contables Significativas y otras Notas Explicativas.

Los Estados Financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de la empresa **INVERSIONES GRANVILA S. A.** al 31 de diciembre del 2017, los Resultados de sus Operaciones, los Cambios en el Patrimonio y Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), establecidas y autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

2.- Base de la Opinión

Ejercemos nuestra Auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA); nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección Responsabilidades del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros. Somos independientes de la empresa **INVERSIONES GRANVILA S. A.** de conformidad con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para contadores, y hemos cumplido con nuestras responsabilidades de Ética de acuerdo con dichos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión.

3.- Otra información

La administración es responsable por la preparación de "Otra información" la cual comprende el Informe Anual de la Administración, pero no se incluye como de los Estados Financieros y es de nuestro Informe de Auditoría.

Nuestra opinión sobre los Estados Financieros no incluye la "Otra información", y no expresamos ninguna otra forma de seguridad sobre la misma.

En relación con nuestra Auditoría de los Estados Financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe Anual de la Administración y, al hacerlo, determinar si esta información contiene inconsistencia material en relación con los Estados Financieros o con nuestros conocimientos obtenidos durante la auditoría, o si contiene errores materiales. Si basándonos en el trabajo realizado, concluimos que existe un error material en esta información, estamos obligados a afirmar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

4.- Responsabilidad de la administración de la Compañía por los Estados Financieros

La gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación, y el mantenimiento de controles internos que son relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que éstos carezcan de errores importantes causados por fraude o error, la selección y aplicación de políticas contables apropiadas, y la elaboración de estimaciones contables.

5.- Responsabilidad del Auditor en relación de los Estados Financieros

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. La nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Asesoramiento NIAA's. Dichas normas requieren que trabajemos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores materiales.

Como parte de nuestra Auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos nuestra independencia profesional durante toda Auditoría.

También como parte de nuestra Auditoría:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de materiales en los Estados Financieros debido a fraude o error, diseñamos y desempeñamos procedimientos de Auditoría en respuesta a dichos riesgos, y obtenemos evidencia de Auditoría suficiente y apropiada para proveer una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar errores materiales debido fraude es mayor que en el caso de errores, ya que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, representaciones erróneas o la evasión del control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la Auditoría en orden de diseñar procedimientos de Auditoría adecuados a las circunstancias, y no con la finalidad de opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones, así como la correspondiente información revelada por la administración.
- Concluimos sobre lo apropiado de utilizar, por parte de la Administración, base contable de negocio en marcha, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan causar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, expresamos reservas o llamamos la atención en nuestros informes de Auditoría sobre las correspondientes revelaciones en Estados Financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, modificamos nuestra opinión. 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 causar que la Compañía no continúe como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación en conjunto, la estructura y el contenido de los Estados Financieros, incluyendo las revelaciones, y si los Estados Financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de una manera tal que logran una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la empresa INVERSIONES GRANVILA S. A., entre otros temas, el alcance y la oportunidad de la realización de la Auditoría y cuando sea aplicable, los hallazgos significativos, incluyendo las deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra Auditoría.



MaC. Econ. CPA. María Eugenia Burbano Villacís

SCV-RNAE 1071

INVERSIONES GRANVILA S. A.

ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2017	2016
Activo			
Activo corriente:			
Efectivo y equivalentes a efectivo	(10)	0	0
Cuentas y Documentos por cobrar Acumulados	(11)	1,250,000	1,250,000
Total activo corriente		1,250,000	1,250,000
Total activos no corriente		0	0
Total activo		1,250,000	1,250,000
Pasivo y Patrimonio de los Socios			
Total pasivo corriente		0	0
Pasivo no corriente:			
Otros Pasivos No Corrientes	(12)	1,041,071	1,041,071
Total Pasivo no corriente		1,041,071	1,041,071
Total pasivo		1,041,071	1,041,071
Patrimonio neto:			
Capital social	(13)	800	800
Reservas de Capital	(14)	213,373	213,373
Resultados Acumulados del Ejercicio Perdidos	(15)	-5,244	-1,700
Resultados del Ejercicio Perdidos	(16)	0	-3,684
Total patrimonio neto		208,929	208,929
Total pasivo y patrimonio de los socios		1,250,000	1,250,000

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros bajo NF.

Hector Tello

TELLO URGILES HECTOR RODRIGO
REPRESENTANTE LEGAL

Karem García

GARCIA BOHORQUEZ KAREM CANOLA
CONTADOR GENERAL

INVERSIONES GRANYLA S. A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Nota	2017	2016
Ingresos de actividades ordinarias			
Ventas Netas	(17)	0	11,402
Costo de Ventas	(18)	0	0
Utilidad Bruta		0	11,402
Gastos administrativos y de Ventas	(19)	0	(14,880)
Gastos Depreciación, Amortización, Deterioro		0	0
Gastos Financieros			
Otros Gastos		0	0
		0	(14,880)
Utilidad y/o Pérdida antes de participaciones e impuestos		0	(3,484)
Provisión para participación a trabajadores		0	0
Provisión para impuesto a la renta		0	0
Utilidad de operaciones continuadas		0	(3,484)
Resultado integral total del año		0	(3,484)

Las notas adjuntas forman parte integral de estos estados financieros bajo NIF



TELLO URGILES HECTOR RODRIGO
REPRESENTANTE LEGAL



GARCIA BONORQUEZ KAREM CAROLA
CONTADOR GENERAL

INVERSIONES GRANVILLÀ S. A.
BARCELONA DE CAPITAL INCL. DEL PERÍODO DE LOS EJERCICIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2018
Expresado en millones de € S. A.

	Capital social	Reserva para futuro aumento de capital	Utilidad por operación disponible	Reserva legal	Reserva de depreciación	Reserva autogestiva	Otros Reservas reveladas	Reservas no reveladas	Total
datos a 31 de diciembre de 2018 Tras las modificaciones de los datos reflejados debido al acuerdo Sociedad Inversora Inmobiliaria	200	-	-	-	12.100	1.700	-	1.700	15.700
datos a 31 de diciembre de 2017 Tras las modificaciones de los datos reflejados debido al acuerdo Sociedad Inversora Inmobiliaria	200	-	-	-	12.100	1.700	-	1.700	15.700

Los datos reflejados han sido comprobados por los auditores independientes de la
GRANVILLÀ INVERSIÓN
GRANVILLÀ INVERSIÓN

Los datos reflejados han sido comprobados por los auditores independientes de la
GRANVILLÀ INVERSIÓN
GRANVILLÀ INVERSIÓN

INVERSIONES GRAMILA S. A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

	2017	2016
Flujo de efectivo de actividades de operación:		
Cuentas procedentes de los ventas de bienes y prestación de servicios	0	11,400
Pagos a proveedores de suministros de bienes, servicios y otros	0	(14,000)
Impuestos a los patrimonios pasados	0	0
Cuentas de cobro por actividades de operación	0	0
Cuentas de pago por actividades de operación	0	0
Otros pagos de operación	800	0
Otros ingresos y saldos de efectivo	(500)	001
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	0	(2,599)
Flujo de efectivo de actividades de inversión:		
Ingresos por pagos Activos Fijos	0	0
Otros ingresos y saldos de efectivo	0	(1,200,000)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	0	(1,200,000)
Flujo de efectivo de actividades de financiamiento:		
Dividendos pagados	0	210,000
Otros ingresos y saldos de efectivo	0	1,000,000
Efectivo neto procedente de actividades de financiamiento	0	1,200,000
Aumento/disminución neto de efectivo	0	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	0	0
Efectivo y equivalentes de efectivo al final	0	0
UNDA/UNDA/UNDA/UNDA	0	(1,000)
Ajustes por partidas distintas al efectivo:	0	0
Ajuste representado de Activos Fijos	0	0
Ajuste por los impuestos a la renta	0	0
Ajuste por los compromisos de contingencias	0	0
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	0	0
Cuentas netas de activos y pasivos	0	2,000
Incremento/disminución en cuentas por cobrar	0	0
Incremento/disminución en otros cuentas por cobrar	0	0
Incremento/disminución en inventarios	0	0
Incremento en otros activos	0	0
Incremento/disminución en cuentas por pagar	0	0
Incremento/disminución en otros cuentas por pagar	0	0
Incremento/disminución otros pasivos	0	0
Incremento/disminución otros ingresos y saldos de efectivo	0	2,000
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	0	000

Los datos adjuntos forman parte integral de estos estados financieros, bajo el

Hector Telao
TELDORIGALES HECTOR RODRIGUEZ
 REPRESENTANTE LEGAL

María Encina
MARÍA ENCINAZO MARÍA ENCINAZO
 CONTADOR GENERAL

INVERSIONES GRANVILA S. A.

Notes a los estados financieros

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016

Expresados en Dólares de E.U.A.

1.- Actividad y composición de la sociedad

La compañía está constituida en la República del Ecuador, mediante resolución emitida por la Superintendencia de Compañías # 2380 el 15 de Agosto de 1990 y fue inscrita en el Registro Mercantil el 24 de Agosto de 1990, sus principales actividades económicas son Compra, Venta, Administración de Inmuebles.

El domicilio principal de la Compañía donde se desarrollan sus actividades es en la Provincia del Guayas, Cantón Guayaquil, Parroquia Rocafuerte, calle Lorenzo de Garaycoa No. 1215 intersección Aguaje Edificio Almacén de Cotacota Tello Hnos.

Sus actividades están reguladas por la Ley de Compañías, Código Civil, Laboral, Tributario, Código Orgánico de la Función Pública, Comercio e Inversiones, Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento y demás Estatutos Sociales.

2.- Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera en el Ecuador

Mediante Resolución N° 08-010104 del 21 de agosto del 2008, publicada en el Registro Oficial N° 348 del 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", y determinó que todas las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia debieran aplicar obligatoriamente esas normas en el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Con resolución N° ADM.8119 del 3 de julio del 2008, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 378 del 10 de julio del mismo año, se ratificó la adopción de Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

Sin embargo mediante Resolución N° 08-0-DSC-D10 del 20 de noviembre del 2008, publicada en el Registro Oficial N° 438 del 21 de diciembre del 2008, el Superintendente de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

3.- Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros de la compañía correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido elaborados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) adoptadas por Ecuador.

La presentación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF's exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. Las políticas contables más importantes se establecen en la nota 7.

De acuerdo con la norma de primera aplicación, se ha considerado fecha de transición a las NIIF el 1 de enero de 2011 recalculando los saldos del patrimonio al inicio y cierre del ejercicio precedente así como el resultado de dicho periodo conforme a los principios internacionales.

La emisión de los estados financieros adjuntos fue autorizada por la Gerencia de la Compañía y deben ser aprobados por la Junta General de Socios.

Notas a los estados financieros (continuación)

4.- Principales decisiones relativas a las NIIFs

En el proceso de adopción e implementación de Normas Internacionales de Información Financiera, la compañía no ha reconocido y medido algunos de las partidas que conforman los estados financieros (inventarios y beneficios a empleados) de acuerdo a lo indicado por la NIIF 1.

5.- Moneda de presentación

Los presentes estados financieros se expresan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

6.- Responsabilidad de la información

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

7.- Políticas contables

Las principales normas de valoración, principios y políticas contables aplicados por la compañía en la elaboración de los estados financieros han sido las siguientes:

(a) Efectivo y Bancos

Incluye aquellos activos financieros liquidos y depositos que se pueden transformar en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

(b) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el estado de situación cuando se lleva a cabo su adquisición registrándose inicialmente a su valor razonable. Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican como:

- * Activos financieros a vencimiento: Activos cuyos cobros son de cuantía fija y cuyo vencimiento está fijado en el tiempo.
- * Préstamos y cuentas por cobrar generados por la propia empresa: activos financieros originados por las sociedades a cambio de suministrar efectivo, bienes o servicios directamente a un deudor.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los importes en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente como una pérdida por deterioro del valor.

(c) Deudores Comerciales y Otras Cuentas por Cobrar

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros resulto de los instrumentos servidos, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se mide al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses explícitos) se reconocen como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo que la compañía a determinado que el cálculo del costo amortizado no presenta diferencias con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

Notas a los estados financieros (continuación)

(d) Existencias

Se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos. El costo se determina por el método de costo promedio ponderado. El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de venta y distribución.

(e) Deterioro de Activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se evaluará 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 identificable que no generan flujos de efectivo de forma independiente se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que permanece el activo. Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

(f) Clasificación de activos financieros y deudas entre corrientes y no corrientes

En el estado de situación patrimonial, los activos financieros y las deudas se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes, aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses, y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

(g) Pasivos Financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de ahorros realizados pues, además del interés nominal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

(h) Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son obligaciones financieras en pagos fijos o determinables, que no cotizan en mercado activo.

(i) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del principio de devengo, es decir, cuando se produce la transacción real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la conversión monetaria o financiera demandada de ellos.

Concretamente, los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación a recibir y representan los importes a cobrar por los bienes entregados y/o los servicios prestados en el marco ordinario.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los ingresos por intereses se derivarán siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

(i) Impuestos

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles.

(ii) Beneficios a empleados

Los pasivos derivados por compromisos con el personal tales como beneficios sociales y otras bonificaciones establecidas por la legislación laboral del Ecuador, se encuentran registradas en las "Obligaciones con empleados y con el ESS" del estado de situación adjunto.

(iii) Participación a trabajadores

La compañía reconoce en sus estados financieros un pasivo por la participación de los trabajadores sobre las utilidades de la entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades contables de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

(iv) Eventos subsiguientes

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha de preparación de nuestro informe (26 de Marzo del 2018) no se han producido eventos subsiguientes que en la opinión de la administración de la compañía pudieran tener un efecto importante en los estados financieros.

6 - Estimaciones y juicios contables críticos

La preparación de los estados financieros, en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración de la compañía realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos referentes a la actividad económica que desarrolla con el propósito de determinar la valoración y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la administración, tales estimaciones y supuestos estarán basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrán llegar a diferir de los efectos finales.

Notas a los estados financieros (continuación)

9.- Normas nuevas y revisadas emitidas pero aun no efectivas

Este pronunciamiento oficial incorpora las Modificaciones del 2015 a la Norma NIF para las PYMES (vigentes a partir del 1 de enero de 2018, con aplicación anticipada permitida)

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIF 7	Instrumentos Financieros Información a revelar	Enero 01/2018
NIF 9	Instrumentos Financieros	Enero 01/2018
NIF 10	Estados Financieros	Enero 01/2018
NIF 15	Ingresos de Contrato con clientes	Enero 01/2018
NIC 39	Instrumentos financieros Reconocimiento y Medición	Enero 01/2018

9.1.- NIF EMITIDAS PERO NO VIGENTES

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIF 16	Arrendamiento	Enero 01/2019

10. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 el detalle de la cuenta Efectivo y Equivalentes de Efectivo se resume a continuación:

<u>Activos</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	0	0
(a)	0	0

(a) Durante la revisión la compañía considera como efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación.

11.- Cuentas y documentos por cobrar Accionistas

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el grupo de activos financieros se resume de la siguiente manera:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas y documentos por cobrar Accionistas	1 250 000	1 250 000
(a)	1 250 000	1 250 000

(a) Durante nuestra revisión a las cuentas y documentos por cobrar de los Accionistas se identificó un valor dado por \$ 1 250 000

Notas a los estados financieros (continuación)

PASIVO NO CORRIENTE

12.- Otros Pasivos No Corrientes

A 31 de diciembre del 2017 y 2016, la cuenta Otros Pasivos No Corrientes, se mostraba de la siguiente manera:

		2017	2016
Otros Pasivos No Corrientes		1.041.071	1.041.071
(a)		<u>1.041.071</u>	<u>1.041.071</u>

- (a) Se detalla los saldos acumulados de la cuenta Otros Pasivos No Corrientes que suman USD \$ 1.041.071 al 31 de Diciembre del 2017.

13.- CAPITAL SOCIAL

El saldo del capital social al 31 de diciembre de 2017 y 2016 fue de USD 800.00 confirmado por acciones ordinarias con un valor nominal de USD1.00 cada una completamente suscritas y pagadas.

El capital social de la compañía se encuentra integrado de la siguiente manera:

	Acciones	USD	% Participación
TELLO URRUTIA EDGAR HUGO	200	200	25%
TELLO URRUTIA FANNY GABRIEL	200	200	25%
TELLO URRUTIA HECTOR RODRIGO	200	200	25%
TELLO URRUTIA ENRIQUETA GABRIEL	200	200	25%
	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>

Notas a los estados financieros (continuación)

14. Reservas de Capital

Las Reservas de Capital del Ejercicio al 31 de Diciembre del 2017 se detalla a continuación:

	2017	2016
Reservas de Capital	(a) <u>213.373</u>	<u>213.373</u>

- (a) Se detalla los saldos acumulados de la cuenta Reservas de Capital del Ejercicio suman USD \$ 213.373 al 31 de Diciembre 2017

15. Resultados Acumulados del Ejercicio Pérdidas

Los Resultados Acumulados Pérdidas del Ejercicio al 31 de Diciembre del 2017 se detalla a continuación:

	2017	2016
Resultados Acumulados 2017 Pérd	(a) <u>-5.244</u>	<u>-1.760</u>

- (a) Se detalla los saldos acumulados de la cuenta Resultados Acumulados Pérdidas del Ejercicio que suman USD \$ -5.244 al 31 de Diciembre 2017

16.- UTILIDAD Y/O PÉRDIDAS DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Utilidad y/o Pérdidas del Ejercicio se mostraba de la siguiente manera:

	2017	2016
Pérdidas del Ejercicio 2017	<u>0</u>	<u>-3.484</u>
(a)	<u>0</u>	<u>-3.484</u>

- (a) Se detalla los saldos acumulados de la cuenta Pérdidas del Ejercicio que suman USD \$ -3.484 al 31 de Diciembre 2017

Notas a los estados financieros (continuación)

17.- Ingresos provenientes de actividades ordinarias

Los ingresos de operaciones ordinarias generados en los años 2017 y 2016 corresponden a facturación emitida por la compra-venta administración de inmuebles. La disminución en comparación con el período 2017 es del 100% menor que el año 2016.

	2017	2016
Ventas	0	11.432
Total de ventas	0	11.432

18.- Costos y gastos por su naturaleza

En resumen de los costos y gastos operativos reportados en los estados financieros es como sigue:

	2017
Costo de ventas	0
Gastos administrativos y ventas	0
Gastos Depreciación, Amortización, por Deterioro	0
Otros Gastos	0
Total Costo y Gastos	0

Utilidad del Ejercicio 2017 0

19.- Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula de una tasa del 22% sobre las utilidades gravables. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa del impuesto a la renta sería del 13% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R. O. 3519, 29-III-2010), el impuesto a la Renta de sociedades se aplicará en la siguiente manera para el ejercicio económico del año 2013: el porcentaje será del 22%.

Notas a los estados financieros (continuación)

25- Reformas tributarias

Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social

Mediante el Registro Oficial No. 677 del 13 de enero del 2013 se publicó el "Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social", su objetivo es reglamentar las reformas legales introducidas por la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, a fin de otorgar una cabal aplicación del nuevo marco jurídico tributario.

A continuación un resumen de las reformas tributarias más significativas introducidas por la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social y su Reglamento:

IVA pagado en la prestación de servicios financieros

Los sujetos pasivos que se dediquen a la producción, comercialización de bienes, o a la prestación de servicios gravados con tarifa 12% de IVA, tendrán derecho a utilizar como crédito tributario el impuesto al Valor Agregado pagado en la utilización de servicios financieros gravados con 12% de IVA, de acuerdo a lo previsto en el artículo 66 de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Cuando el sujeto pasivo no haya realizado ventas, transferencias o prestación de servicios en un período, el crédito tributario se trasladará al período en el que existan transferencias.

Impuesto a la salida de divisas

Cuando el impuesto a la Salida de Divisas susceptible de ser considerado como crédito tributario para el pago del impuesto a la Renta causado o su anticipo establecido en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, no haya sido utilizado como tal, en todo o en parte, en la respectiva declaración del ejercicio económico corriente, el contribuyente de dicho impuesto podrá elegir entre una de las siguientes opciones:

1. Considerar dichos valores como gastos deducibles únicamente en la declaración de impuesto a la Renta correspondiente al ejercicio económico en el que se generaron los respectivos pagos de ISD.
2. Utilizar dichos valores como crédito tributario para el pago del impuesto a la Renta causado o su anticipo establecido en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el ejercicio fiscal en que se generaron o en los siguientes cuatro años, o
3. Solicitar la devolución de dichos valores al Servicio de Rentas Internas, dentro del siguiente ejercicio fiscal respecto del cual el pago fue realizado o dentro de los cuatro ejercicios posteriores, en la forma y cumpliendo los requisitos que establece la Administración Tributaria.

Notas a los estados financieros (continuación)

Impuesto a los activos en el exterior

Se considerarán como activos en el exterior, gravados con este impuesto, a los fondos disponibles o inversiones que mantengan en el exterior, sea de manera directa o a través de subestados afiliados u otras las entidades privadas reguladas por la Superintendencia de Bancos y Seguros y las reguladas por las Intendencias del Mercado de valores de la Superintendencia de Compañías.

La tarifa del impuesto a los activos en el exterior es de 0.25% mensual sobre la base imponible aplicable para los fondos disponibles en entidades extranjeras y de inversiones emitidas por empresas domiciliadas fuera del territorio nacional.

Reglamento de comprobantes de venta, retención y documentos complementarios

Las juntas patronales que hayan sido autorizadas para emitir comprobantes de venta, retención y documentos complementarios electrónicamente mediante mensajes de datos, no están obligadas a emitir y entregar de manera física dichos documentos.

Reglamento que establece la información y documentos que están obligados a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia

En el Registro Oficial No. 876 del 22 de enero del 2013 se expidió el "Reglamento que establece la información y documentos que están obligados a remitir anualmente a la Superintendencia de Compañías, las sociedades sujetas a su control y vigilancia". Este reglamento establece la información que cada sociedad se encuentra obligada a remitir electrónicamente a este ente de control en el primer cuatrimestro de cada

- 21.- Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa
Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de nuestro informe en Abril 26 del 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
- 22.- Aprobación de los estados financieros
Estos estados financieros fueron aprobados por la Junta General de Accionistas y autorizados para su publicación en Abril 26 del 2018.

Notas a los estados financieros (continuación)

23.- Reforma la Resolución No. UAFE-DG-SO-2017-0004 del 27 de Septiembre del 2017, Publica en el Registro Oficial No. 103 del 19 de Octubre del 2017, Mediante la cual se estableció el "PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO PARA QUE LOS SUJETOS OBLIGADOS A REPORTAR A LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICOS (UAFE), REMITAN PARA FINES DE REGISTRO EN ESTA UNIDAD, SU SISTEMA DE PREVENCIÓN DE RIESGOS Y EL MANUAL DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS"

Artículo único - Sustituir la Disposición General Segundo de la Resolución No. UAFE-DG-SO-2017-0004 de Septiembre del 2017, por la siguiente:

"Por cada primera vez, el registro ante la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) tanto el sistema de Prevención de Riesgos como Manual de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, se realizará hasta el 31 de Mayo del 2018

1.- Hemos observado que la compañía se cumplió con los parámetros establecidos en la resolución emitida por la UAFE y publicada en el Registro Oficial

2.- Observación: Si ha establecido las Políticas Institucionales?

3.- Observación: ¿Hasta ahora si ha actualizado los Manuales de Procedimientos de lavado de Activos, de la Compañía Inversora Guayaquil S.A 2017.

La Compañía está solicitando un Certificado a la UAFE de que si debe o no actualizar los manuales de procedimientos de Lavado de activo

4.- Hemos verificado que la compañía si dispone de Oficial de Cumplimiento según lo indicado en el art 33 de la normas regentes, según designación efectuado por el Gerente General Hector Rodrigo

5.- Revisamos que la compañía, no presenta penalizadamente a la Unidad de Análisis Financiero UAFE no dispone de un código de Ética para el control de Lavado de Activo

Notas a los estados financieros (continuación)

14 - De acuerdo a nuestra revisión de los informes indicados, debo indicar que no se presentaron hallazgos considerados de significancia relativa que pudieran haber, tenido algún efecto sobre los estados financieros y las notas complementarias . Los demás hallazgos o hechos que hubieren merecido nuestra atención para ser informados a la compañía Inversiones Granvita S.A, fueron reportados directamente a UAFE.

a - La existencia del registro y asignación de claves por parte de la Unidad de Análisis Financiero.

b - Observación: Quiero que me certifique si la compañía ha tenido actividades es compra, venta administración de inmuebles.

Si (Certificados) y si se realizó otras actividades susceptibles de ser reportada a UAFE.

c - No se ha cumplido con el plan de capacitación al Oficial de Cumplimiento y con las capacitaciones anuales a los empleados y agentes de la compañía Inversiones Granvita S. A.