

CESTIA S. A.

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE
EJERCICIO ECONOMICO 2017**

CESTIA S. A.

INDICE DE CONTENIDO	PÁGINA
INFÓRME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE	2-3
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	5
ESTADO DE RESULTADOS	6
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	7
ESTADO DE FLUJOS DEL EFECTIVO	8
INFÓRME DE PREVENCIÓN Y LAVADO DE ACTIVOS (UAFE)	9-11
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	12-27

A los Accionistas:

OPINION

He auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de la Compañía **CESTIA S. A.** al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes Estados de Resultados Integral, El Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas, y el Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las Notas a los Estados Financieros.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **CESTIA S. A.** al 31 de diciembre del 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORIA

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION EN RELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La administración es responsable de la presentación y preparación de los Estados Financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs y del Control Interno determinado por la Administración como necesarios para permitir la preparación de los Estados Financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

La Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como un negocio en marcha, revelando, segundo corresponda las cuestiones relacionadas para catalogarla como tal y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto se la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR CON RESPECTO A LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Mi objetivo es obtener seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad de las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si

ESTADO DE INFORMACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE EEUU DE N. A.)

ACTIVOS	NOTAS	2016	2017
CORRIENTE			
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES	6	340,369	37,492
ACTIVOS FINANCIEROS	7	659,887	348,046
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		151,266	208,761
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9	195,390	179,262
OTROS ACTIVOS CORRIENTES		550,000	216,862
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		1,896,912	990,424
NO CORRIENTE			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	10	26,559,659	26,368,732
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	8	7,651	7,651
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	11	74,598	324,598
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		26,641,908	26,700,981
TOTAL ACTIVOS		28,538,820	27,691,405
PASIVOS			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	12	65,193	42,573
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		266,399	19,124
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		525,563	1,414,916
ANTICIPO CLIENTES		68,618	-
OTROS PASIVOS CORRIENTES		958,098	-
PASIVO NO CORRIENTE			
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FIN. EXTERIOR	14	9,597,681	8,246,593
TOTAL PASIVOS		11,481,552	9,723,211
PATRIMONIO			
CAPITAL	15	136,313	136,313
APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES		595,400	595,400
RESERVAS		670,975	1,252,373
RESULTADOS ACUMULADOS		15,290,858	15,073,182
RESULTADO DEL EJERCICIO	18	363,722	910,925
TOTAL PATRIMONIO		17,057,268	17,968,193
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		28,538,820	27,691,405

Sra. Gladys Eijuri Antón
GERENTE

Ing. Luis Alberto Alvarado
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS

CESTIA S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL PERIODO ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DEL 2017
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE EEUU DE N. A.)

	NOTAS	2016	2017
VENTAS NETAS	16	1,623,780	1,795,519
UTILIDAD BRUTA		1,623,780	1,795,519
(-) GASTOS OPERACIONALES		1,078,973	891,691
UTILIDAD OPERACIONAL		544,807	903,827
OTROS INGRESOS Y EGRESOS			
(+) OTROS INGRESOS		46,334	7,098
(-) OTROS EGRESOS		-	-
UTILIDAD LIQUIDA		591,141	910,925
IMPUESTO A LA RENTA		227,419	-
UTILIDAD NETA		<u>363,722</u>	<u>910,925</u>
GASTOS			
VENTAS			50104.26
ADMINISTRATIVOS	17		439,163
FINANCIEROS			402,424
TOTAL GASTOS			<u>891,691</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS

 Sra. Gladys Eljuri Antón
 GERENTE

 Ing. Luis Alberto Alvarado
 CONTADOR

CESTIA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

[illegible][illegible]

THE UNIVERSITY OF CHICAGO

CESTIA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

	CÓDIGO	SALDOS	
		BALANCE	
		[En US\$]	
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	(169,389.68)	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	9501	1,526,409.11	
Clases de cobros por actividades de operación	950101	2,630,741.84	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	2,073,644.12	P
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividad	95010102		P
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o s	95010103	550,000	P
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de p	95010104		P
Otros cobros por actividades de operación	95010105	7,097.72	P
Clases de pagos por actividades de operación	950102	(770,728.58)	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	(713,354.78)	N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	(57,373.80)	N
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de la	95010204		N
Otros pagos por actividades de operación	95010205		N
Dividendos pagados	950103		N
Dividendos recibidos	950104		P
Intereses pagados	950105	(333,604.18)	N
Intereses recibidos	950106		P
Impuestos a las ganancias pagados	950107	-	N
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108		D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	(219,710.59)	
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201		P
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el	950202		N
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203		N
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204		P
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205		N
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206		P
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207		N
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208	-	P
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	30,289.41	N
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210		P
Compras de activos intangibles	950211		N
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212		P
Compras de otros activos a largo plazo	950213	-	N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214		P
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950215		N
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216		P
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financie	950217		N
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta finan	950218		P
Dividendos recibidos	950219		P
Intereses recibidos	950220		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	(250,000.00)	D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:	9503	-1,478,088.20	
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301		P
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302		P
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303		N
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	-	P
Pagos de préstamos	950305	(1,478,088.20)	N

Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306		N
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307		P
Dividendos pagados	950308		N
Intereses recibidos	950309		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310		D

EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL	9504	0	
DE EFECTIVO			
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401		D
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES	9505	(169,389.68)	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PER	9506	340,388.68	P
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	170,978.98	

133,486.56

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
--	--	--	--

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	910,924.97	
---	----	------------	--

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:

	97	190,826.93	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	190,826.93	D
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los res	9702		D
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	9703		D
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	9704		N
Ajustes por gastos en provisiones	9705	-	D
Ajuste por participaciones no controladoras	9706		D
Ajuste por pagos basados en acciones	9707		D
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	9708		D
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709		D
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710		D
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	-	D

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

	98	424,557.21	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	45,134.70	D
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	-	D
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803		D
(Incremento) disminución en inventarios	9804		D
(Incremento) disminución en otros activos	9805	550,000.00	D
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	(196,962.33)	D
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	28,984.84	D
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-	D
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809		D
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-	D

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	9820	1,526,409.11	
---	------	--------------	--

Sra. Gladys Eljuri Antón
GERENTE

Ing. Luis Alberto Alvarado
CONTADOR

PREVENCIÓN DEL LAVADO DE ACTIVOS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

NORMAS PARA REPRIMIR EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS, INFORME

El Auditor Externo Independiente, debe emitir un informe para la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de acuerdo a la Resolución CVS.DNPLA.15.08. Las disposiciones para los Auditores Externos contemplada en el Art. 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamientos del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial N292 del 18 de julio de 2014, y el Art. 37, Sección VIII Definición, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para reprimir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos, Títulos VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

Análisis realizado, sobre cumplimientos:

Oficial de Cumplimiento: GABRIEL RODRIGO LANDY PACURUCU y como suplente la Señora Gladys Eljuri Antón, mediante Acta de Junta General del Socios realizada el 31 de marzo del 2017

Representante Legal: Sra. Gladys Mary Eljuri Antón con CI. 0101083608 con nombramiento del 24 de julio del 2014 por un periodo de 5 años, inscrito en el registro mercantil bajo el número de inscripción 10096 el 1 de agosto del 2014.

Presidente: Sr. Juan Gabriel Eljuri Antón con CI. 0100713049 con nombramiento del 23 de abril del 2012 por un periodo de 5 años, inscrito en el registro mercantil bajo el número de inscripción 11590 el 29 de junio del 2012.

RUC: 0991101500001

1. **Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y código de registro en la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAPE).**

He verificado el nombramiento del oficial de cumplimiento, se lo realiza en Junta General Universal Ordinaria de Accionistas con fecha 31 de marzo del 2017, nombrando al CPA Gabriel Rodrigo Landy Pacurucu con número de registro 12835.

2. **Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.**

He verificado el "Manual de prevención", que utiliza el oficial de cumplimiento aprobado y registrado el 2 de febrero del 2016 el mismo que sigue vigente hasta la fecha, en el cual constan las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía, y que fue aprobado por el Comité de Cumplimiento en sesión del 14 de Diciembre del 2015.

3. **Confirmar que el oficial de cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Accionistas.**

He verificado el informe anual de actividades emitido por el oficial de cumplimiento con fecha de 15 de Febrero del 2017 el mismo que fue presentando a los Miembros del Comité de Cumplimiento de las Empresas Inmobiliarias del Grupo Eljuri.

5. Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Ha verificado que la compañía dispone de una sección física especial para conservar y custodiar los archivos físicos.

La empresa resguarda las transacciones físicas, electrónicas y más documentos que cubren o emite el oficial de cumplimiento; en un disco duro y se encuentra bajo la custodia del señor representante legal de la compañía y otra copia con el oficial de cumplimiento.

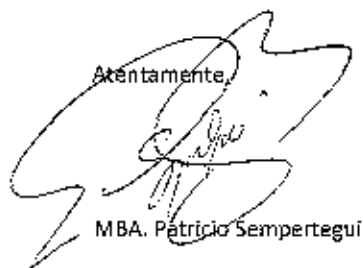
Sobre la confidencialidad de la información, se manifiesta por parte de la administración que se encuentra seguro y cumplirá su declaración de responsabilidad solidaria con el cumplimiento de la información establecida en el artículo 3 de la ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de registro oficial N°. 352 Del 30 de diciembre del 2010, en concordancia con el artículo 7 del instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFT), publicado en el registro oficial N° 699 del 9 de mayo del 2012.

Código de ética, que es la recopilación de políticas relacionadas con las normas de conducta ética y legal que sus accionistas, personal directivo y empleados deben observar en el curso de sus operaciones de negocios para prevenir el lavado de activos y financiamiento de delitos, me ha manifestado el Gerente, que es de conocimiento pleno de los involucrados, el Código de ética.

6. Verificar la Existencia de la Matriz de Riesgo, así como la documentación de soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de Activos.

Se ha procedido a verificar la matriz de riesgo la cual ha sido aplicada por parte de la empresa a sus clientes.

Cuenca, marzo 13 del 2018

Atentamente,

MBA. Patricio Sempertegui

Auditor Externo SC-RNAE-716

CESTIA S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1.- CONSTITUCION Y OBJETO

Esta es una Compañía que se constituyó el 6 de noviembre del 1990, con resolución de la Superintendencia de Compañías N°, la cual 3612 el 4 de diciembre del 1990, e inscrita en el Registro Mercantil el 1 de diciembre de 1990, bajo el número 3273.

La última reforma a los Estatutos fue realizada el 3 de Octubre de 2007, con la resolución de la Superintendencia de Compañías N°8507 e inscrita en el Registro Mercantil bajo el número 13678 para el registro del aumento de capital.

El objeto principal de la Compañía es dedicarse a la compra, venta, explotación, administración de bienes inmuebles, actividades inmobiliarias. Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, tales como edificios de apartamentos, viviendas y edificios no residenciales y explotación de zonas residenciales para viviendas móviles.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en la calle Carlos Julio Arosemena km 2,5 S/N y la vía a Daule.

2.- MONEDA DE PRESENTACIÓN

La moneda de presentación de la empresa, es Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica US\$ la cual es la moneda utilizada en el Ecuador, las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresadas en Dólares Estados Unidos de Norteamérica.

3.- BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

DECLARACION DE CUMPLIMIENTO

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adaptadas en el Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías y Valores, emitida en la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006 publicada en el Registro Oficial N°348 del 4 de septiembre del 2006.

Los Estados Financieros se preparan en base a precios de mercado, y, los mismos deben de ser presentados anualmente con la información comprendida entre el primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada años, estos fueron autorizados para su emisión por la administración de la compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas de la misma.

Medición

Los Estados Financieros fueron preparados en base al valor razonable puesto que existe únicamente Propiedad Planta y Equipos.

NORMAS REVISADAS E INTERPRETACIONES EMITIDAS, PERO AUN NO EFECTIVAS

NORMA		VIGENCIA	
NIIF 14	NUEVA	1/1/2016	Cuentas por regulaciones diferidas
NIIF 11	MODIFICACIONES	1/1/2016	Esclarece la contabilización para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas cuando la actividad constituye un negocio conjunto
NIC 16 Y NIC 38	MODIFICACIONES	1/1/2016	Esclarece los métodos que son aceptados por depreciación y amortización
NIIF 5, 7 Y NIC 19,34	MODIFICACIONES	1/1/2016	Mejoramiento anual
NIIF 10 Y NIC 28	MODIFICACIONES	1/1/2016	Venta o construcción de activos entre un inversionista y su asociado o negocio conjunto
NIC 27	MODIFICACIONES	1/1/2016	Los estados financieros separados pueden optar por una aplicación del método de participación para la contabilización de sus inversiones.
NIIF 10, 12 Y NIC 28	MODIFICACIONES	1/1/2016	Entidades de Inversión, modificaciones aclaraciones en la aplicación de la excepción en la consolidación.
NIIF 15	NUEVA	1/1/2018	Ingresos procedentes de contratos con clientes, lineamientos para determinación del momento del reconocimiento e importe de los Ingresos de actividades ordinarias.
NIIF 9	NUEVA	1/1/2018	Instrumentos financieros, deterioro, reemplaza NIC 39

Uso de Estimaciones y Juicios

La compañía prepara sus estados financieros a partir de registros contables de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere que la administración de la compañía realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan a la aplicación de las políticas contables y los valores reportados de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, las cuales están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se ha considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados con el correspondiente efecto en los resultados.

4.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se presenta un resumen de las políticas contables más significativas que han sido empleadas para la realización de los Estados Financieros:

4.1 Activos Financieros

La NIIF 9 introduce el procedimiento para la presentación de los Activos Financieros al valor razonable con cambio en resultados integrales o patrimonio, cuentas por cobrar, inversiones, préstamos y activos disponibles para la venta. Los cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción. La medición posterior los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se originan por la venta de bienes que no se cotizan en un mercado activo, se reconocen el momento de la entrega del bien y se miden por el valor nominal de la factura y posteriormente se miden con el ajuste de la provisión de cuentas incobrables la misma que se calcula aplicando el 1% sobre los créditos pendientes de cobro del año sin que esta provisión exceda el 10 % de su provisión acumulada de acuerdo al límite deducible establecido por la Ley de Régimen Tributario Interno, los castigos de cartera se reversan contra la provisión esto en concordancia con lo que establece la NIC 18.

Cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar

Corresponden a valores pendientes de cobro a empresas relacionadas, se registran a su valor nominal y que son iguales a su valor razonable.

Otras cuentas por cobrar que principalmente se originan por valores pendientes de cobro a empleados, terceros y relacionados que se liquidan a corto plazo y al valor del desembolso realizado.

Deterioro

Los activos financieros son evaluados a la fecha del cierre de cada periodo para determinar si existe evidencia de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, como evidencia de que un activo está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, indicadores de que el deudor se encuentra en dificultades financieras significativas, condiciones económicas que se relacionen al incumplimiento o desaparición de un mercado activo.

La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa original de interés efectivo.

4.2 Pasivos Financieros

La NIIF 9 introduce el procedimiento para la presentación de los Pasivos Financieros al valor razonable reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan y se dan de baja cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Otros pasivos financieros

Estos son reconocidos inicialmente a su valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posterior al reconocimiento inicial estos se valoriza al costo amortizado usando el método de interés efectivo. Se componen de préstamos, otras cuentas por pagar.

4.3 Propiedad y Equipos

Se reconoce como un activo cuando es probable que la empresa obtenga beneficios económicos futuros, su costo pueda ser medido con fiabilidad y su vida útil sea superior a un periodo. Se valoran en su inicio a su costo histórico menos su depreciación acumulada y su importe por deterioro si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros separados la administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado para los activos que manejan al momento.

Los valores por mantenimientos y reparaciones que aumentan su valor o incrementan su vida útil son capitalizados, mientras que los valores que no aumentan su valor ni alargan su vida útil se registran en los resultados del periodo en que ocurren.

La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta y al final de cada periodo la Administración de la Empresa realiza una valoración con respecto a la vida útil de sus activos para analizar si son necesarios realizar ajustes en cumplimiento con el párrafo 61 de la NIC 16.

ACTIVOS	VIDA UTIL	
	AÑOS	% DEPRECIACION
Edificios	20	5
Maquinaria y Equipos	10	10
Muebles y Enseres	10	10
Vehículos	5	20
Equipos de oficina	10	10
Equipos electrónicos	3	33,33

4.4 Impuesto a las Ganancias

La empresa reconoce el Impuesto a la Renta de acuerdo a la NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del periodo, a la fecha de presentación de Estados Financieros la empresa no ha reportado partidas relacionadas con impuestos reconocidos en Otros Resultados Integrales.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar por el impuesto sobre las ganancias relativa a la ganancia o pérdida fiscal del ejercicio y se reconoce como un pasivo en la medida que no se lo haya liquidado en el periodo que corresponde. La base imponible se determina aplicando la Ley de Régimen Tributario Interno, Reglamento para aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno y otras disposiciones tributarias vigentes, el Impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22 % de acuerdo a lo establecido.

Los impuestos diferidos son Importes a pagar o recuperar en periodos futuros relacionados con diferencias temporarias imponibles (Pasivo) o deducibles (Activo).

Las diferencias temporarias con las divergencias que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo y el valor que constituye la base fiscal de los mismos.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros la empresa no tiene activos y pasivos por impuestos diferidos.

4.5 Provisiones y Contingencias

Es un pasivo posible surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia ha de ser confirmada solo por la ocurrencia o no de unos o más eventos inciertos en el futuro que no se encuentran bajo el control de la empresa y solo se reconocen cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como el resultado de un suceso pasado.
- Es probable que la empresa se desprenda de recursos para cancelar la obligación.
- Si puede ser valorada con la suficiente fiabilidad.

Si su desembolso es menos que probable la empresa revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar este pasivo.

4.6 Beneficios a empleados

Su reconocimiento y medición se realiza de acuerdo a la NIC 19 y son todas las formas de contraprestación concedida por la empresa a cambio de servicios prestados por los empleados o por indemnizaciones por cese.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros la empresa no tiene empleados.

4.7 Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la empresa, se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos futuros ingresen a la empresa y los mismos puedan ser medidos con fiabilidad. Se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida teniendo en cuenta cualquier descuento que la empresa otorgue y su registro disminuye el ingreso.

Las ventas de bienes según NIC 18 se deben reconocer y registrar en los Estados Financieros cuando se cumpla lo siguiente:

- Se transfiere al comprador riesgos y ventajas derivados de los bienes.
- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad
- Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

- Los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Los intereses, regalías y dividendos deben reconocerse de acuerdo con las siguientes bases:

- Los intereses se deben reconocer utilizando el método de interés efectivo.
- Las regalías se reconocen utilizando la base de acumulación o devengo
- Los dividendos deben reconocerse cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista o socio.

4.8 Gastos

Los gastos son los decrementos en los beneficios económicos a lo largo del período sobre el que e informa y se presentan en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos o por la generación o aumento de los pasivos que se pueden medir de forma fiable y se reconocen en la cuenta de resultados.

4.9 Reconocimiento de resultados

NIC 1 párrafo 27 la empresa elaborara sus estados financieros utilizando la hipótesis contable de devengo (los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se conocen)

5.- GESTION DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a riesgos financieros como son los riesgos de mercado, riesgos de crédito, riesgos de liquidez y riesgos de capital. La empresa se encuentra atenta a los cambios gubernamentales en lo que hace referencia a tasas impositivas y controles para así poder medir su efecto financiero y minimizar los posibles efectos adversos.

5.1 Riesgos de Mercado: Hace referencia a las variaciones en las tasas de cambios monetarios y regulaciones aduaneras.

Variaciones en las tasas de cambio monetario: Las operaciones que realiza la empresa son en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por lo tanto no se han presentado variaciones significativas en los estados financieros.

Regulaciones Aduaneras: Hace referencia a cambios por parte de la Administración Aduanera y regulaciones gubernamentales que afecten la internacionalización de las mercaderías importadas ya que cualquier variación es cubierta por el precio del bien importado.

5.2 Riesgo de Crédito: Surge de la exposición de los créditos a los clientes que no cumplan con las obligaciones adquiridas en un instrumento financiero o contrato suscrito.

La empresa mantiene su efectivo en caja e instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

ENTIDAD FINANCIERA	2015	2016
BANCO DEL AUSTRO	AA-/AA-	AA-/AA-

5.3 Riesgo de Liquidez y Solvencia: Hace referencia a que la empresa pueda cumplir con sus obligaciones de pago con mayor o menos facilidad, la liquidez se controla a través de flujos de caja los mismos que son

SALDO AL 2016	4.159,97
PROVISION 2017	-
USO PROVISION	-
SALDO FINAL AL 2017	4.159,97

- La compañía no ha realizado un análisis de deterioro de sus cuentas por cobrar a fin de tomar en cuenta las dificultades financieras de sus deudores que en su mayoría son empresas relacionadas y poder identificar el impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.
- Cuentas por cobrar Relacionadas corto plazo según el siguiente detalle, en la misma no se registra un análisis de deterioro:

SALDOS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS

Predial e Inversionista Boyac	5.107,56
Inversiones y Aliadas Neptuno	200.000,00
Elanhold S.A.	10.000,00
Distribuidora Eljuri Cia Ltda	734,78
Prymasa Procesos y Materiale	1.020,02
SUMAN:	216.862,36

- Pagos anticipados a proveedores con saldo al 31 de diciembre del 2017 por un valor de \$61.789,36.
- Otras cuentas por cobrar por concepto de pago anticipado de intereses según el siguiente detalle:

Otras cuentas por cobrar	52.821,86
Anticipo Intereses Beesroy In	20.439,00
Anticipo Intereses Beesroy In	25.966,67
Anticipo Intereses Alamo Inve	14.561,19
Anticipo Intereses Royal Blue	10.954,67
Anticipo Intereses Royal Blue	21.438,34
SUMAN:	146.181,73

8.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Credito Tributario	1.372,00
Anticipo de impuesto a la renta	24.381,30
Credito trib. Ret. Iva.	11.851,49
Credito trib. Ret. Renta 8%	140.855,49
Iva pagado	801,77
SUMAN:	179.262,05

9.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos que se realizaron en el año es el siguiente:

10.- INVERSIONES A LARGO PLAZO

Cuenta con un saldo al 31 de diciembre del 2017 de \$324.597,97 el mismo que corresponde a la inversión accionaria en las empresas: Mecánica de Precisión Lima del Pacifico Meprepa S. A.; Industria de Cosméticos Internacionales C. Ltda. Incoin y Overseas Real State Investments Reallinvestments S. A. en donde es accionista, no ha tenido cambios en el periodo. Sin embargo el valor de la inversión registrada es menor a la composición de aporte accionarios de las mencionadas empresas.

B) PASIVOS

11.- CUENTAS POR PAGAR

Este rubro está constituido de la siguiente manera:

PROVEEDORES VARIOS	42.573,44
SUMAN	42.573,44

	SALDO INICIAL AL 31 DIC 2016	ADICIONES	BAJAS/VENTAS RECLASIFICACIONES	SALDO INICIAL AL 31 DIC 2017	INCREMENTOS Y/O DISMINUCIONES
a) AL COSTO					
TERRENOS	23.079.363			23.079.363	-
EDIFICIOS	4.319.614			4.319.614	-
EQUIPO DE OFICINA	3.190			1.783	1.408
INSTALACIONES	13.500			13.500	-
MAQUINARIAS Y EQUIPOS	49.183			47.401	1.782
VEHICULOS	26.785			-	26.785
SUBTOTAL	27.491.635	-	-	27.461.661	29.975
b) DEPRECIACIONES					
Depreciación Acumulada	931.976			1.092.929	160.953
TOTAL	26.559.659	-	-	26.368.732	130.978

11A.- PROVEEDORES, valores a pagar a los proveedores por las compras realizadas para el giro del negocio, saldo en positivo debido a un anticipo realizado a un proveedor, según el siguiente detalle:

ADS SOFTWARE CIA. LTDA.	427,76
CONSORCIO INDUSTRIAL ELECTRONICO	13.720,00
CORDERO CRESPO BEJAMIN	20.000,00
ESTRELLA DURAN MATEO JULIA	87,41
PRYMASA	8.280,29
EMPRESA ELECTRICA CENTRO SUR	57,98
SUMAN	42.573,44

12.- CUENTAS POR COBRAR DIVERSAS RELACIONADAS según el siguiente detalle:

Almacenes Juan Eljuri Cia. Lt	456.818,35
Cuentas por Pagar Accionistas	958.097,72
SUMAN	1.414.916,07

13.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Ret. Fuente IVA 100%	-358,19
Ret. Fuente honorarios profes	-280,00
Ret. Fuente Servicios predomi	-0,01
Ret. Fuente Seguros y reasegu	-30,83

Ret. Fuente otras retenciones	-2,25
Ret. Fuente pagos a notarios	-14,84
Iva cobrado	-18.442,80
SUMAN	-19.128,92

14.- BENEFICIOS SOCIALES (PROVISIONES)

Sueldos por pagar	14.488,00
Aporte Patronal	486,00
Aporte Personal	378,00
Décimo Tercer Sueldo	6.999,93
Décimo Cuarto Sueldo	649,50
Fondos de Reserva	2.998,80
Vacaciones	3.500,07
SUMAN	29.500,30

15.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR

Ai 31 de diciembre del 2017 se encuentran los siguientes saldos:

	2016	2017
CREDITOS DEL EXTERIOR	9.224.609,00	7.719.975,46
INTERESES CREDITOS DEL EXTERIOR	373.072,00	526.617,58
SUMAN	9.597.681,00	8.246.593,04

CREDITOS DEL EXTERIOR

Alamo Investment #0310070	3.809.460,59
Fininvest Overseas #0310137	743.067,74
Fininvest Overseas #0397175	192.362,09

Fininvest Overseas #0398251	550.985,04
Beesroy Investment #0311082	175.000,00
Beesroy Investment #0311152	200.000,00
Beesroy Investment #0312026	1.500.000,00
Beesroy Investment #0312058	140.000,00
Beesroy Investment #0312103	150.100,00
Royal Blue Bristol #0313099	149.000,00
Royal Blue Bristol #0314056	110.000,00
SUMAN	7.719.975,46
Intereses por Pagar Alamo #03	304.756,80
Intereses por Pagar Fininvest	825,63
Intereses por Pagar Fininvest	15.774,84
Intereses por Pagar Fininvest	8.754,54
Intereses por Pagar Beesroy #	13.999,92
Intereses por Pagar Beesroy #	16.000,08
Intereses por Pagar Beesroy #	120.000,00
Intereses por Pagar Beesroy #	11.200,08
Intereses por Pagar Beesroy #	12.007,92
Intereses por Pagar Beesroy #	0,01
Intereses por Pagar Financier	2.536,32
Intereses por Pagar Royal Blu	11.920,08
Intereses por Pagar Royal Blu	41,28
Intereses por Pagar Royal Blu	8.800,08
SUMAN	526.617,58

Se indica que la tasa de interés según comunicados recibidos por parte de la empresas extranjeras es del 4% esto con el fin permitir la mejora de la situación financiera de la empresa, la misma que se mantiene hasta el periodo en estudio.

C) PATRIMONIO

16.- CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado al 31 de diciembre del 2017 es de \$2000,00 distribuido de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	PAIS	CAPITAL	%
PATADRI S.A.	ECUADOR	23.854,72	17,50
ANTON IZA OLGA (HEREDEROS)	ECUADOR	17.039,12	12,50
ELJURI ANTON GLADYS MARY	ECUADOR	23.854,72	17,50
ELJURI ANTON HENRY	ECUADOR	23.854,72	17,50
ELJURI ANTON JUAN GABRIEL	ECUADOR	23.854,72	17,50
ELJURI ANTON OLGUITA MARIA EULALIA	ECUADOR	23.854,72	17,50
SUMAN		136.312,72	100

- De conformidad con lo que dispone de Ley de Compañías, obligatoriamente se deberá segregar anualmente de las utilidades líquidas obtenidas el 10% para Reserva Legal, hasta que represente el 50% del capital suscrito y pagado de la Compañía. Esta reserva se podrá utilizar únicamente para capitalización y no estará a disposición de los Accionistas, este ajuste no se lo ha realizado para el periodo motivo del presente estudio.
- Resultados Acumulados: Hacen referencia a valores de resultados de años anteriores que se encuentran para libre disposición de los accionistas.

D) PÉRDIDAS Y GANANCIAS

17.- VENTAS

La empresa genera ventas de acuerdo a la siguiente demostración:

INGRESOS	AÑO 2017
ARRIENDOS 12%	1.795.918,63
ARRIENDOS 0%	-
OTROS INGRESOS NO OPERATIVOS	7.097,72
TOTAL INGRESOS	1.802.616

18.- GASTOS

Los gastos de la compañía en el 2017 son los siguientes:

GASTOS

VENTAS	50.104,26
ADMINISTRATIVOS	439.162,63
FINANCIEROS	402.424,49
TOTAL GASTOS	891.691,38

19.- CALCULO DE IMPUESTO A LA RENTA

El cálculo de la base imponible del impuesto a la renta se procede a demostrar a continuación:

UTILIDAD CONTABLE	910.925
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	4.080
UTILIDAD GRAVABLE	915.005
22% IMPUESTO CAUSADO	201.301
UTILIDAD DEL EJERCICIO	713.704

El impuesto de a la Renta se calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada y se carga como gasto en el período que se genera.

Las normas tributarias vigentes en el país establecen que las sociedades constituidas en el país así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, no estarán sujetas a la tarifa Impositiva del 22 % sobre su base imponible la cual se mantiene fija desde el año 2013 según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e inversiones.

El impuesto a la renta por pagar del ejercicio se determinó de la siguiente manera:

RUBROS	VALORES
ANTICIPO DETERMINADO	153013,3
ANTICIPO PAGADO	24381,3
RETENCIONES EN LA FUENTE	128632
CREDITO TRIBURARIO AÑOS ANTERIORES	-
SALDO A FAVOR	-

Las transacciones con partes relacionadas se originan en operaciones que se relacionan con compra, y ventas, las que se realizan en condiciones a las realizadas con terceros, al 31 de diciembre del 2017 se encuentra las siguientes transacciones.

SALDOS CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	
Predial e Inversionista Boyac	5.107,56
Inversiones y Aliadas Neptuno	200.000,00
Elanhold S.A.	10.000,00
Distribuidora Eljuri Cia Ltda	734,78
Pymasa Procesos y Materiales	1.020,02
SUMAN:	216.862,36

20.- CONTROL PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Se dispone que los sujetos pasivos que haya realizado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales dentro del mismo período fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica US\$3.000.000,00 deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan realizado operaciones con partes relacionadas del exterior dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de Norteamérica US\$15.000.000,00 deberán presentar, adicionalmente al anexo de Operaciones con partes relacionadas el Informe Integral de precios de Transferencia.

En el caso de esta compañía, no cumple ninguno de las dos condiciones antes expuestas.

21.- REVELACIONES

- Cabe acotar que no existen activos ni pasivos contingentes que merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del año 2017.
- La administración de la empresa considera que entre diciembre del 2017 y marzo del 2018 fecha en la que se concluye la auditoría no existen hechos posteriores que alteren la presentación de los estados financieros.