

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.

**INFORME DE AUDITORIA INDEPENDIENTE
EJERCICIO ECONOMICO 2017**

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.

INDICE DE CONTENIDO	PÁGINA
INFORME 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
INFORME DE PREVENCIÓN Y LAVADO DE ACTIVOS (UAFE)	9-11
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	12-26

A los Accionistas:

OPINION

He auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de la Compañía CONSTRUCTORA SAN JERONIMO 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 CONSTRUCTORA SAN JERONIMO 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, según corresponda las cuestiones relacionadas para catalogarla como tal y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si 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.

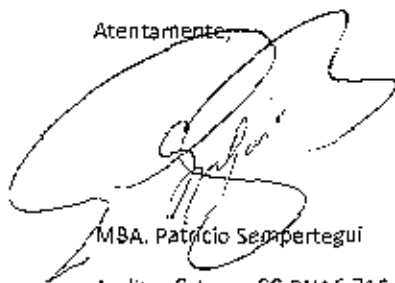
Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad de las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs) siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada puede verse fielmente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los Estados Financieros.

INFORMES SOBRE REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

La Compañía durante el año 2017 ha dado cumplimiento a las obligaciones tributarias como agente de percepción y retención, de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes. Por separado se presenta el Dictamen Tributario en cumplimiento a expresas disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno.

Cuenca, marzo 13 del 2018

Atentamente,



MSA. Patricio Sempertegui

Auditor Externo SC-RNAE-716

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.

ESTADOS FINANCIEROS

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.
ESTADO DE INFORMACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE EE.UU DE N. A.)

ACTIVOS	NOTAS	2016	2017	PASIVOS	NOTAS	2016	2017
CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES				CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	12	5,908	-47,330
ACTIVOS FINANCIEROS	6	50,600	53,998	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	13	1,361	-
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	7	231,760	311,847	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		19,636	1,335,876
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		1,328	-	ANTICIPO CLIENTES		744	3,976
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	9	33,818	30,211	OTROS PASIVOS CORRIENTES		1,356,207	2,774
		<u>317,506</u>	<u>396,056</u>	PASIVO NO CORRIENTE			
				OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FIN. EXTERIOR	14	5,912,282	5,982,769
				TOTAL PASIVOS		<u>7,296,138</u>	<u>7,278,065</u>
NO CORRIENTE							
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	10	3,970,341	3,904,574	PATRIMONIO			
ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES	8	4,607,818	4,607,818	CAPITAL	15	2,000	2,000
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	11	1,077,600	1,077,600	RESERVAS		3,679	3,679
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		<u>9,655,759</u>	<u>9,589,991</u>	RESULTADOS ACUMULADOS		2,738,532	2,671,448
				RESULTADO DEL EJERCICIO	18	-67,084	30,855
				TOTAL PATRIMONIO		<u>2,671,127</u>	<u>2,707,982</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>9,973,265</u>	<u>9,986,047</u>	TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		<u>9,973,265</u>	<u>9,986,047</u>

Sr. Juan Gabriel Eljuri Antón
GERENTE

Ing. Luis Alberto Alvarado
CONTADOR

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL PERÍODO ENERO 1 A DICIEMBRE 31 DEL 2017
(VALORES EXPRESADOS EN DOLARES DE EEUU DE N. A.)

	NOTAS	2016	2017
VENTAS NETAS	16	257,588	270,625
UTILIDAD BRUTA		257,588	270,625
(-) GASTOS OPERACIONALES		306,970	240,380
UTILIDAD OPERACIONAL		-49,382	30,245
OTROS INGRESOS Y EGRESOS			
(+) OTROS INGRESOS		10,597	610
(-) OTROS EGRESOS		-	-
UTILIDAD LIQUIDA		-38,785	30,855
IMPUESTO A LA RENTA		28,299	-
UTILIDAD NETA		<u>-67,084</u>	<u>30,855</u>
GASTOS			
VENTAS			1540.75
ADMINISTRATIVOS	17		115,892
FINANCIEROS			122,948
TOTAL GASTOS			<u>240,380</u>

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE ESTOS ESTADOS FINANCIEROS

Sr. Juan Gabriel Eljuri Antón
GERENTE

Ing. Luis Alberto Alvarado
CONTADOR

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO

		SALDOS	
		BALANCE	
	CODIGO	(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	55,398.08	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	(38,790.54)	
Clases de cobros por actividades de operación	950101	274,598.05	
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	274,327.94	P
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	95010102		P
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	95010103		P
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	95010104		P
Otros cobros por actividades de operación	95010105	810.11	P
Clases de pagos por actividades de operación	950102	(193,241.09)	
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	(193,241.09)	N
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202		N
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203		N
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	95010204		N
Otros pagos por actividades de operación	95010205		N
Dividendos pagados	950103		N
Dividendos recibidos	950104		P
Intereses pagados	950105	(120,487.50)	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	50,000.00	
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201	50,000	P
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	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		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 financiera	950217		N
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218		P
Dividendos recibidos	950219		P
Intereses recibidos	950220		P
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221		D
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	42,188.62	
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	2,896,704.55	P
Pagos de préstamos	950305	(2,854,815.93)	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 VARIACIÓN EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0	
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 AL EFECTIVO	9505	55,398.08	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	820.20	P

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	58,988.28	
		0.00	
CONCUACION ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN			
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	96	30,855.09	
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFFECTIVO:	97	65,767.53	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	65,767.33	D
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	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
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:	98	(135,412.90)	
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	(75,131.68)	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	-	D
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	(60,281.22)	D
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807		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	(39,790.54)	

Sr. Juan Gabriel Eljuri Antón
GERENTE

Ing. Luis Alberto Alvarado
CONTADOR

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO S. A.

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: Sr. Juan Gabriel Eljuri Antón con C.I. 0100713049 con nombramiento del 31 de marzo del 2016 por un periodo de 2 años, inscrito en el registro mercantil bajo el número de inscripción 945 el 11 de mayo del 2016.

Presidente: Sra. Gladys Mary Eljuri Antón con C.I. 0101083608 con nombramiento del 31 de marzo del 2016 por un periodo de 2 años, inscrita en el registro mercantil bajo el número de inscripción 943 el 11 de mayo del 2016.

RUC: 0190019101001

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 (UAFE).

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 Landi 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 antes 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.

4. Seleccionar Aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

- a) Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (\$10.000) originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la unidad de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo (UAFE).

Se ha procedido a verificar la información reportada a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE) versus la información de reposa en el sistema de la compañía la misma que se procede a demostrar a continuación:

MESES SELECCIONADOS	OPERACIONES MONTOS SUPERAN LOS \$10000 (BASE DE DATOS DEL SISTEMA)	INFORMACION REPORTADA A LA UAFE	FECHA REPORTE UAFE	DIFERENCIAS
MARZO	27,709.15	27,709.15	17-abr-17	-
AGOSTO	32,336.66	32,336.66	14-sep-17	-

- b) SOLICITAR EL REPORTE MENSUAL (RESU) ENVIADO POR LA COMPAÑÍA A LA UNIDAD DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO (UAFE) EN LOS MESES ESCOGIDOS PARA LA MUESTRA.

He revisado la información mensual de las operaciones o transacciones, reportado a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE) correspondientes a los meses de Marzo y Agosto del 2017.

- c) Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados ala UAFE en el mes correspondiente

He cotejado y conciliado los valores de los clientes que superan el umbral legal reportado a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE).

- d) Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

He tomado la muestra del 16.66% de los meses seleccionados en el año 2017 y revisado el cumplimiento de las políticas conforme tipifica la normatividad que aplica la compañía, cabe señalar que en esta revisión no se ha cumplido en su totalidad lo que dispone el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento para lograr una correcta vinculación y determinación de su actividad económica y sus efectos para definir su perfil económico.

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.

He 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.

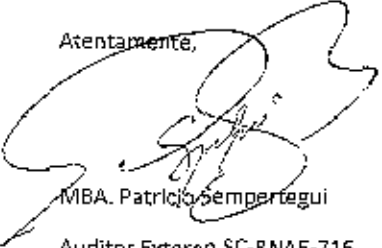
Código de ética, que es la recopilación de políticas relacionadas con las normas de conducta ética y legal que sus accionistas, personal directivo y empleados deben observar en el curso de sus operaciones de negocios para prevenir el lavado de activos y financiamiento de delitos, me ha manifestado el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

CONSTRUCTORA SAN JERONIMO 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 con escritura pública el 6 de noviembre del 1970, la cual fue inscrita en el Registro Mercantil el 6 de noviembre del 1970, con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 18 el 2 de febrero de 1984 en la ciudad de Cuenca.

La última reforma a los Estatutos ha sido realizada el 25 de febrero del 2004, con la resolución de la Superintendencia de Compañías N°120 e inscrita en el Registro Mercantil el 29 de Junio del 2004 para el registro del aumento de capital.

El objeto principal de la Compañía es dedicarse a la compra y venta de bienes raíces, a la planificación, ejecución de parcelaciones, construcciones, urbanizaciones y la administración de los mismos. Actividades Inmobiliarias, Actividades de agentes y corredores inmobiliarios.

Durante el año 2016, el accionista Sucesión Indivisa Eljuri Antón Jorge Eduardo, realiza la cesión de sus 830 acciones, con el valor nominal de USD \$0.40 a la compañía PATADRI S. A.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, en la Av. Gil Ramírez Dávalos N°5-32 y Armenillas.

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 PREPARACIÓN 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 historia 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 POLÍTICAS 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 crédito 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 usado 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.

VIDA UTIL		
ACTIVOS	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 12y 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 Tributarios 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 periodo sobre el que se 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 elaborará 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 monitoreados periódicamente por la administración lo cual permite a la empresa desarrollar sus actividades.

La calificación de Riesgo es tomada de la página virtual de la Superintendencia de Bancos.

5.4 Riesgo de capital: El objetivo de la administración de la empresa se basa en cuidar el capital para lo cual se realizan controles continuos a partir de ratios de análisis establecidos y de tal manera continuar con su operación produciendo beneficios a sus accionistas y a otros participantes.

A.- ACTIVOS

6.- DISPONIBLE EN CAJA Y BANCOS

- No se maneja la cuenta caja ya que no realiza gastos menores.
- La cuenta bancos la manejan únicamente con el Banco del Austro, se han realizado las conciliaciones bancarias y sus valores están a disposición de la Empresa sin que pese gravamen alguno sobre los mismos, los saldos que reflejan los balances son los valores contables, el mismo que cuenta con saldo negativo debido al giro de un cheque realizado para el pago de un préstamo a la empresa Cestia S. A. cuyo vencimiento era el 14 de septiembre del 2018 con la tasa de interés del 4% y como garantía tiene un pagaré a la orden.

BANCO	SALDO LIBROS
BANCO DEL AUSTRO CTA CTE 20002867	53,998.28

7.- CUENTAS POR COBRAR

- Las cuentas por cobrar se hallan clasificadas en función a su naturaleza y origen, así tenemos que la cuenta clientes se originan por los saldos pendientes de cobro por las ventas realizadas en el ejercicio económico 2017, siendo su saldo al 31 de diciembre del año 2017 la suma de \$183.019,05. Las cartas de confirmación de saldo están con clientes, en el caso específico de Almacenes Juan Eljuri se encuentra sustentado con el convenio de pagos por cruce de cuentas celebrado el 16 de Agosto del 2016.

SALDO INICIAL	152,876.00
FACTURACION DEL AÑO	303,783.50
CARTERA POR RECUPERAR	456,659.50
RECAUDACION DEL AÑO	273,640.45
SALDO CARTERA AL 31 DIC 2017	183,019.05

10.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre, se encuentran los siguientes saldos:

Cuentas por Cobrar Sothern Oh	4,550,579
Cuentas por Cobrar Novo & Ass	57,239
SUMAN	4,607,817.53

11.- INVERSIONES A LARGO PLAZO

Cuenta con un saldo al 31 de diciembre del 2017 de \$1.077.000,00 el mismo que corresponde a la inversión accionaria en la empresa Mercointelg S. A. en donde es accionista, no ha tenido cambios en el periodo.

La compañía no registra participación accionaria en la empresa Kiacons S. A. las mismas que asciende al valor de \$4.00

B) PASIVOS

12.- CUENTAS POR PAGAR

Este rubro está constituido de la siguiente manera:

PROVEEDORES VARIOS	49,330.56
GARANTIAS DE ARRIENDO	2,000.00
CUENTAS POR PAGAR	1,335,876.43
SUMAN	1,383,206.99

12A.- 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
AJUSTE DE INVENTARIOS	2,099.53
ECUATORIANA DE MOTOCICLETAS CIA. LTDA.	3,808.00
PALOMEQUE CANTOS REMIGIO EFRAIN	-55,665.55
SUMAN	-49,330.26

12B.- GARANTIA DE ARRIENDO según el siguiente detalle

ARRIENDO COBRADOS POR ANTICIPADO	2.000,00
SUMAN	2.000,00

12C.- CUENTAS POR COBRAR según el siguiente detalle:

Almacenes Juan Eljuri Cia. Lt	19,636.43
Cuentas por Pagar Socios o Accionistas	1,316,240.00
SUMAN	1,335,876.43

13.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

RETENCIONES POR PAGAR IR	0.40
IVA POR PAGAR	2,773.19
DEPOSITOS RECIBIDOS EN BANCOS	3,976.25
SUMAN	6,749.84

14.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS DEL EXTERIOR

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

	2016	2017
CREDITOS DEL EXTERIOR	3,057,766.00	3,007,765.82
INTERESES CREDITOS DEL EXTERIOR	2,854,516.00	2,975,003.43
SUMAN	5,912,282.00	5,982,769.25
CREDITOS DEL EXTERIOR		
Alamo Investment #0307328	-400,000.00	
Fininvest Overseas #0399159	-105,611.00	
Fininvest Overseas #0300026	-250,000.00	
Fininvest Overseas #0301015	-2,154.82	
Fininvest Overseas #0304520	-250,000.00	
Fininvest Overseas #0305010	-2,000,000.00	
SUMAN	-3,007,765.82	

Intereses por Pagar Alamo Inv	-31,999.92
Intereses por Pagar Fininvest	-10,626.71
Intereses por Pagar Fininvest	-22,263.06
Intereses por Pagar Fininvest	-86.16
Intereses por Pagar Fininvest	0.01
Intereses por Pagar Fininvest	0.01
Intereses por Pagar Fininvest	-19,999.96
Intereses por Pagar Fininvest	-160,000.08
Intereses por Pagar Creditos	-2,730,027.56
SUMAN	-2,975,003.43

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

15.- 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	%
ELANHOLD S. A.	ECUADOR	340.00	17.00
PATADRI S.A.	ECUADOR	332.00	16.60
ELJURI ANTON GLADYS MARY	ECUADOR	332.00	16.60
ELJURI ANTON HENRY	ECUADOR	332.00	16.60
ELJURI ANTON JUAN GABRIEL	ECUADOR	332.00	16.60
ELJURI ANTON OLGUITA MARIA EULALIA	ECUADOR	332.00	16.60
SUMAN		2,000.00	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

16.- VENTAS

La empresa genera ventas de acuerdo a la siguiente demostración:

INGRESOS	AÑO 2017
ARRIENDOS 12%	254,875
ARRIENDOS 0%	15,750
OTROS INGRESOS NO OPERATIVOS	610
TOTAL INGRESOS	271,235

17.- GASTOS

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

GASTOS	
VENTAS	1,541
ADMINISTRATIVOS	115,892
FINANCIEROS	122,948
TOTAL GASTOS	240,380

18.- 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	30,855
(+) GASTOS NO DEDUCIBLES	300
UTILIDAD GRAVABLE	31,155
22% IMPUESTO CAUSADO	6,854
UTILIDAD DEL EJERCICIO	24,301

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 periodo 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	27463.18
ANTICIPO PAGADO	14066.94
RETENCIONES EN LA FUENTE	13396.24
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

Guayaquil Investment Overseas	1,045.13
Ecuatoriana de Motocicletas C	2,006.62
Distribuidora Eljuri Cía. Ltd	12,121.53
Consortio Industrial Electron	103.87
Industria de Cosmeticos Inter	1,045.21
Constructora e Inmobiliaria E	3,000.00
Industrias e Inversiones del	62,675.44
PRYMASA Procesos y Materiales	8,597.13
Overseas Real State Investmen	27,049.68

19.- CONTROL PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Se dispone que los sujetos pasivos que haya realizado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales dentro del mismo periodo 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 periodo 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.

20.- 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.