

## VERDITOP S.A.

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

La compañía VERDITOP S.A., fue constituida en la República del Ecuador en la ciudad de Guayaquil en el año 1992. La Compañía se dedicará a la actividad inmobiliaria en general.

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

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

- 2.1 Declaración de cumplimiento.-** Los estados financieros, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades – (NIIF para las PYMES), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).
- 2.2 Moneda Funcional.-** La moneda funcional de la compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en la República del Ecuador.
- 2.3 Bases de preparación.-** Los estados financieros, han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto las obligaciones post-empleo que son valorizadas con base a métodos actuariales, a partir de los registros contables mantenidos por la Compañía.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

Los importes de las notas a los estados financieros están expresados en miles de U.S. dólares, excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

**2.4 Efectivo y bancos.-** Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

**2.5 Activos financieros.-** Los activos financieros se clasifican en inversiones mantenidas hasta el vencimiento y cuentas por cobrar. La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial.

**2.5.1 Cuentas por cobrar.-** Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, las cuales son registradas a su valor razonable y se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de la antigüedad de los saldos y un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

**2.5.2 Baja en cuenta de los activos financieros.-** La compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

**2.6 Pasivos financieros.-** Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

**2.6.1 Préstamos.-** Representan pasivos financieros con entidades financieras y terceros, que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos; subsecuentemente se los mide y registran en su totalidad al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Estos préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera, y que se clasifica como pasivo no corriente.

**2.6.2 Cuentas por pagar.-** Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Estos pasivos

financieros son registrados a su valor razonable.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

**2.6.3 Baja en cuenta de los pasivos.-** Se da únicamente cuando si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones, ya sea por préstamos y/o cuentas por pagar.

**2.7 Provisiones.-** Son reconocidas cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado y es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

## **2.8 Beneficios a trabajadores**

**2.8.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.-** El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio), es determinado en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen en el resultado del año en el que se generan, así como el interés financiero generado por la obligación de beneficio definido.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.

**2.8.2 Participación de trabajadores.-** La Compañía, reconoce en sus estados financieros un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Entidad. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales vigentes.

**2.9 Impuestos.-** El gasto por impuesto a la renta representa a la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**2.9.1 Impuesto corriente.-** Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada

durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponible o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario – SRI, al final de cada período.

**2.9.2 Impuestos diferidos.-** Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponible. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

La Compañía realiza la compensación de activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos, sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente al Organismo de Control Tributario – SRI.

**2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos.-** Se reconocen como ingreso o gasto, y son registrados en los resultados del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

**2.10 Reconocimiento de ingresos.-** Los ingresos corresponden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar servicio de alquiler de bienes inmuebles. Los ingresos se muestran neto de rebajas y descuentos otorgados. Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega del servicio al comprador.

**2.11 Gastos.-** Se registran al costo histórico, y son reconocidos a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

**2.12 Compensación de saldos y transacciones -** Como norma general, en los estados financieros de la Compañía, no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**2.13 Estimaciones contables.-** La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y

establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuáles podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

**3.1 Deterioro de activos** - A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza 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 identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**3.2 Provisiones para obligaciones por beneficios definidos** - El valor presente de las provisiones para obligaciones por beneficios definidos depende de varios factores que son determinados en función de un cálculo actuarial basados en varios supuestos. Estos supuestos utilizados para determinar el valor presente de estas obligaciones incluye una tasa de descuento. Cualquier cambio en los supuestos impacta en el valor en libros de las provisiones de estos beneficios.

El actuario contratado por la Compañía para realizar el cálculo actuarial, utiliza la tasa de descuento, la tasa de mortalidad y de rotación al final de cada año reportados por la administración de la Compañía. La tasa de descuento es la tasa de interés que debe ser utilizada para determinar el valor presente de los flujos futuros de efectivo estimados que se espera van a ser requeridos para cumplir con la obligación de estos beneficios, la cual se determina utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios.

**3.3 Impuesto a la renta diferido** - La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

**3.4 Valuación de los instrumentos financieros** - Como se describe en la Nota 15, la Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para acciones no cotizadas (al valor razonable con cambio en otro resultado integral) y algunos otros activos y pasivos financieros.

La Nota 15 incluye información detallada sobre la naturaleza de las presunciones para efectos de estas técnicas de valuación, así como un análisis de sensibilidad detallada para dichas presunciones.

**3.5 Tasa de descuento utilizada para determinar el valor en libros de la obligación por beneficios definidos de la Compañía.**

Las obligaciones por prestaciones definidas de la Compañía se descuentan a una tasa establecida utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al cierre del año, correspondiente a bonos empresariales de alta calidad en la moneda en la que se pagarán los beneficios. Se requiere un juicio significativo al establecer los criterios para bonos a ser incluidos en la población de la que se deriva la curva de rendimiento. Los criterios más importantes considerados para la selección de los bonos incluyen el tamaño de la emisión de los bonos corporativos, calificación de los bonos y la identificación de los valores atípicos que se excluyen.

#### 4. EFECTIVO Y BANCOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja	100	100
Bancos (1)	<u>9,927</u>	<u>6,604</u>
Total	<u>10,027</u>	<u>6,704</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, representa saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses.

## 5. CUENTAS POR COBRAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Anticipos a proveedores (1)	1,683,733	1,481,333
Otras	<u>2,556</u>	<u>312</u>
Total	<u>1,686,290</u>	<u>1,481,645</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017, anticipos a proveedores, representan pagos realizados por el contrato "Fideicomiso Mercantil de Administración OTECEL S.A. - VERDITOP S.A.". Este contrato fue celebrado el 2 de febrero del 2016 cuya finalidad es la venta de bien inmueble por parte de OTECEL S.A. a VERDITOP S.A. Dicho bien inmueble se encuentra ubicado en la Av. Carlos Julio Arosemena Km. 2.7, parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil. La Fiduciaria es la Compañía Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos Futura FUTURFID S.A. El precio de venta de los inmuebles es de US\$3,650,000.

## 6. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Retenciones en la fuente del IR	3,537	
Retenciones en la fuente del IVA	<u>11,368</u>	<u>5,279</u>
Total	<u>14,905</u>	<u>5,279</u>

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Impuesto a la Renta		2,338
Retenciones en la fuente del IVA	374	164
Retenciones en la fuente del IR	<u>420</u>	<u>196</u>
Total	<u>794</u>	<u>2,698</u>

**6.3 Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente.**- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros de la Compañía y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad gravable	95,708	70,673
<i>Partidas conciliatorias:</i>		
Gastos no deducibles	<u>8,568</u>	<u>23,912</u>
Base imponible	104,276	94,585
Tasa de Impuesto	22%	22%
Impuesto a la renta causado y reconocido en los resultados (1)	<u>22,941</u>	<u>20,809</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

#### **6.4 Aspectos tributarios:**

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos

incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.

- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

## 7. EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2017, equipos representa saldo de equipos de oficina por US\$29,051 y Equipos de computación por US\$568, las cuales presentan una depreciación por US\$1,544.

## 8. PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre del 2017, préstamo bancario, representa obligación con el banco bolivariano por US\$91,667 con vencimiento hasta noviembre del 2018 con una tasa del 3.56% anual. El cual ha generado gastos financieros por un interés del US\$8,156 mas comisiones bancarias suman un total de gastos financieros por US\$9.317.

## 9. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores (1)	12,453	2,507
Otras (2)	<u>104,611</u>	<u>40,000</u>
Total	<u>117,064</u>	<u>42,507</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017, representan cuentas por pagar por adquisiciones de bienes y servicios que no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.
- (2) Al 31 de diciembre del 2017, incluye principalmente garantías por arriendos entregadas por los clientes por un valor de US\$64,530.

## 10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos por pagar	42,025	42,096
Beneficios sociales	23,138	13,840
IESS por pagar	<u>2,742</u>	<u>1,134</u>
Total	<u>67,905</u>	<u>57,070</u>

## 11. OBLIGACIONES POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	887	1,177
Desahucio	<u>317</u>	<u>523</u>
Total	<u>1,204</u>	<u>1,700</u>

**Jubilación patronal.**- De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al IESS.

**Desahucio.**- De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

En el año 2017 no se efectuó estudio actuarial sin embargo, el registro de provisión por desahucio y jubilación patronal fueron realizados en base a la proyección del informe del 31 de diciembre de 2016, por un actuario independiente.

El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de estos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surjan de los ajustes por la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados integrales durante el remanente de vida laboral promedio esperado de los empleados.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad. El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

## 12. PATRIMONIO

**12.1 Capital social.-** Al 31 de diciembre del 2017, el capital social representa 100.000 acciones de valor nominal unitario de US\$1,00 cada una.

**12.2 Reservas.-** Al 31 de diciembre del 2017 corresponde a lo siguiente:

**Reserva legal.-** La ley de compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

**Reserva facultativa.-** Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de conformidad con las resoluciones que constan en las respectivas actas de la Junta General de Accionistas.

**12.3 Resultados acumulados.-** Un resumen es como sigue:

**Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-** Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo acreedor podrá ser utilizado para compensar pérdidas acumuladas. Este saldo no es disponible para el pago de dividendos y no podrá ser capitalizado. Los trabajadores no tendrán derecho a una participación sobre este saldo y podrá ser devuelta en el caso de liquidación de la Compañía.

**Reservas según PCGA anteriores.-** Los saldos acreedores de las reservas de capital y por revaluación de propiedades, podrán ser utilizados para compensar las pérdidas acumuladas y el excedente, si hubiere, podrá ser capitalizado. Los saldos de estas cuentas podrán ser devueltos en el caso de liquidación de la Compañía.

## 13. INGRESOS

	... Diciembre 31...	
	2017	2016
	(en U.S. dólares)	
Alquiler de oficinas	308,333	202,373
Alquiler de parqueos	7,686	
Otros	<u>108,551</u>	<u>223,491</u>
Total	<u>424,570</u>	<u>425,864</u>

#### 14. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	59,889	125,029
Impuestos, contribuciones y otros	8,750	36,722
Aportes a la seguridad social	11,800	30,318
Seguridad y guardianía		28,800
Servicios básicos	29,430	
Mantenimiento y reparaciones	123,379	27,749
Beneficios sociales e indemnizaciones	10,612	16,459
Comisiones	13,000	15,000
Honorarios profesionales	24,539	12,793
Depreciaciones	1,544	
Otros	<u>19,712</u>	<u>49,465</u>
Total	<u>302,655</u>	<u>342,336</u>

#### 15. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

**15.1 Gestión de Riesgos Financieros.-** En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por la Gerencia, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer al Consejo medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

**15.1.1 Riesgo en las Tasas de Interés.-** La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamo a tasas de interés fijas. El riesgo es manejado por la Compañía manteniendo préstamos a tasa fija.

**15.1.2 Riesgo de Liquidez.-** La Administración es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

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

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos financieros:</u>		
Efectivo y bancos, nota 4	10,027	6,704
Cuentas por cobrar, nota 5	<u>1,686,290</u>	<u>1,481,645</u>
Total	<u>1,696,317</u>	<u>1,488,349</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
Préstamos, nota 8	91,667	
Cuentas por pagar, nota 9	<u>117,064</u>	<u>42,507</u>
Total	<u>208,731</u>	<u>42,507</u>

**15.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.-** La Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

## 16. CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene suscrito el contrato "Fideicomiso Mercantil de Administración OTECEL S.A. – VERDITOP S.A.". Este contrato fue celebrado el 2 de febrero del 2016 cuya finalidad es la venta de bien inmueble por parte de OTECEL S.A. a VERDITOP S.A. Dicho bien inmueble se encuentra ubicado en la Av. Carlos Julio Arosemena Km. 2.7, parroquia Tarqui de la ciudad de Guayaquil. La Fiduciaria es la Compañía Administradora de Fondos de Inversión y Fideicomisos Futura FUTURFID S.A. El precio de venta de los inmuebles es de US\$3,650,000.

## 17. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha del informe de los auditores independientes (Marzo 22 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

## 18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los accionistas para su aprobación.