

INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.
(Guayaquil - Ecuador)

ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2017

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.
(Guayaquil - Ecuador)
Estados Financieros
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

<u>Contenido</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los Auditores Independientes	1 - 4
Estado de Situación Financiera	5 - 6
Estado de Resultado integral	7
Estado de Cambios en el Patrimonio	8
Estado de Flujos de Efectivo	9
Notas a los Estados Financieros	10 - 30

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
Compañía	-	INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.

Opinión calificada

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes Estados de Resultado Integral, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los asuntos descritos en la sección "Fundamentos de la opinión calificada", los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas - (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Al 31 de diciembre de 2017, se detectaron las siguientes situaciones:

- Los estados financieros adjuntos incluyen Cuentas por Cobrar a expleados por US\$153,707 y clientes por US\$38,351, los cuales han permanecido sin recuperarse durante varios años. Al respecto, la Administración de la Compañía no ha evaluado la existencia de algún indicio de deterioro que origine la exigencia de estimar el valor recuperable y constituir una pérdida por deterioro de estos activos. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los registros contables de la Compañía, no nos ha sido posible satisfacernos de la razonabilidad del saldo de estos activos mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría.
- Los estados financieros adjuntos incluyen Otras cuentas por cobrar por US\$18,474, respecto a las cuales no pudimos satisfacernos de su razonabilidad; debido a que no contienen documentación soporte que las evidencien. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los registros contables de la compañía, no pudimos satisfacernos mediante otros procedimientos de auditoría del saldo de estas cuentas por cobrar.

- No hemos recibido respuesta a nuestra carta de confirmación enviada al único accionista de la Compañía, el Banco Central del Ecuador, respecto a los saldos por pagar por US\$1,488,193. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los controles internos y registros contables, no nos fue factible probar la razonabilidad de los referidos saldos en los estados financieros adjuntos mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría.
- No hemos recibido respuesta a nuestras cartas de confirmación enviadas a compañías relacionadas por US\$117,620. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los controles internos y registros contables, no nos fue factible probar la razonabilidad de los referidos saldos en los estados financieros adjuntos mediante la aplicación de otros procedimientos de auditoría
- La Compañía no ha realizado el cálculo de la provisión de pasivos a largo plazo por Jubilación patronal y Desahucio por parte de un perito independiente. En razón de lo comentado precedentemente y debido a la naturaleza de los registros contables de la Compañía, no nos ha sido posible determinar los posibles efectos, si los hubiere, que deban ser reconocidos en los estados financieros adjuntos.
- Como resultado de estos asuntos, no nos fue factible determinar la existencia de cualquier ajuste que podría haberse determinado que es necesario, relacionado con los saldos del estado de situación financiera ni de los elementos que componen los estados de resultado integral, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración y los Accionistas de la Compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Accionistas son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría

Otros asuntos

Mediante Resolución No. SCVS.INC.DNASD.SD.2017.2196 emitida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador el 5 de julio de 2017, el Organismo de Control resolvió declarar inactiva a Inmobiliaria Doce de Octubre S.A., debido a la falta de presentación correspondiente a los periodos 2016 y 2017. No obstante, mediante Resolución No. SCV.INC.DNASD.SD.2018.000514 del 17 de enero de 2018, la Superintendencia de Compañías del Ecuador resolvió aprobar la reactivación de Inmobiliaria Doce de Octubre S.A.

SCVS-RNAE -919

Junio 18, 2018

Verónica Ferruzola A.

Verónica Ferruzola A.

Registro # 159.73

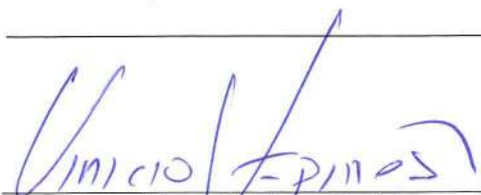
Socia

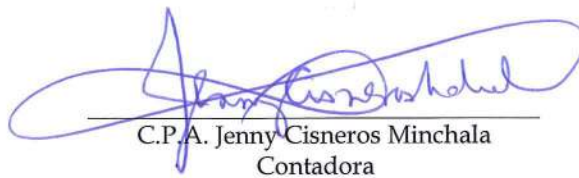
INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

		<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(en U.S. dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	2,656,156	3,481,089
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	470,206	412,734
Activos por impuestos corrientes	13	<u>265,541</u>	<u>205,679</u>
Total activos corrientes		<u>3,391,903</u>	<u>4,099,502</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Instalaciones y equipos	8	<u>11,632</u>	<u>12,113</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>3,403,535</u>	<u>4,111,615</u>

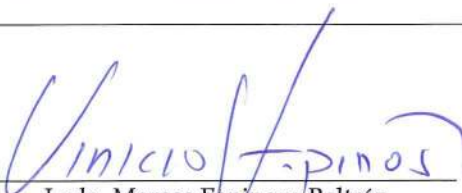
Ver notas a los estados financieros

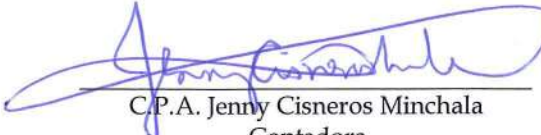

Lcdo. Marcos Espinoza Beltrán
Gerente General


C.P.A. Jenny Cisneros Minchala
Contadora

		Diciembre 31,	
	Notas	2017	2016
		(en U.S. dólares)	
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	42,414	48,257
Pasivos por impuestos corrientes		4,189	6,343
Obligaciones acumuladas	11	<u>22,664</u>	<u>12,761</u>
Total pasivos corrientes		<u>69,267</u>	<u>67,361</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar		1,488,193	1,885,386
Obligación por beneficios definidos	15	<u>6,066</u>	<u>6,066</u>
Total pasivos no corrientes		<u>1,494,259</u>	<u>1,891,452</u>
Total pasivos		<u>1,563,526</u>	<u>1,958,813</u>
PATRIMONIO:			
	16		
Capital social		2,000	2,000
Reservas		1,753,501	1,753,501
Resultados acumulados		<u>84,508</u>	<u>397,301</u>
Total patrimonio		<u>1,840,009</u>	<u>2,152,802</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>3,403,535</u>	<u>4,111,615</u>

Ver notas a los estados financieros


 Lcdo. Marcos Espinoza Beltrán
 Gerente General

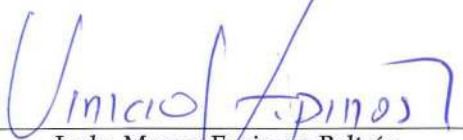

 C.P.A. Jenny Cisneros Minchala
 Contadora

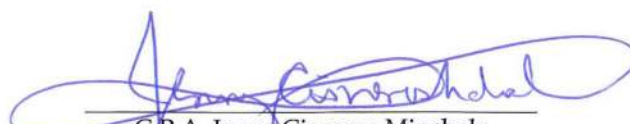
INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
CON CIFRAS CORRESPONDIENTES DE 2016

		<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>(En U.S. dólares)</u>	
INGRESOS:			
Ingresos de actividades ordinarias		70,005	91,996
Rendimientos financieros		2,148	5,282
Otros ingresos	17	<u>0</u>	<u>883</u>
Total ingresos		72,153	98,161
GASTOS:			
Gastos de administración	17	(384,370)	(325,411)
Gastos financieros	17	<u>(576)</u>	<u>(740)</u>
Total gastos		(384,946)	(326,151)
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		<u>(312,793)</u>	<u>(227,990)</u>
Impuesto a la renta		0	0
RESULTADO DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>(312,793)</u>	<u>(227,990)</u>

Ver notas a los estados financieros


Lcdo. Marcos Espinoza Beltrán
Gerente General

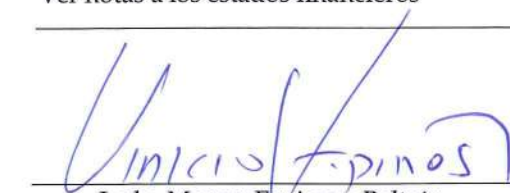

C.P.A. Jenny Cisneros Minchala
Contadora

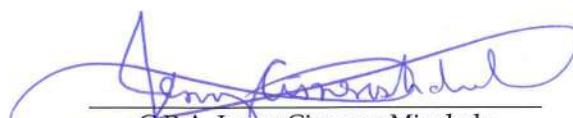
INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
CON CIFRAS CORRESPONDIENTES DE 2016

	<u>Capital social</u>	<u>Reservas</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
	(US Dólares)			
Saldos al 01 de enero de 2016	2,000	1,753,501	625,291	2,380,792
Pérdida neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(227,990)</u>	<u>(227,990)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	2,000	1,753,501	397,301	2,152,802
Utilidad neta	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>(312,793)</u>	<u>(312,793)</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>2,000</u>	<u>1,753,501</u>	<u>84,508</u>	<u>1,840,009</u>

Ver notas a los estados financieros


Lcdo. Marcos Espinoza Beltrán
Gerente General

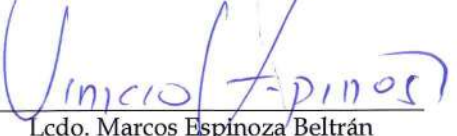
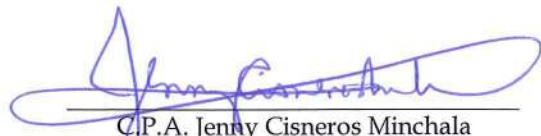

C.P.A. Jenny Cisneros Minchala
Contadora

INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
CON CIFRAS CORRESPONDIENTES AL 2016

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Recibido de clientes	65,809	51,137
Pagado a proveedores, empleados y otros	<u>(545,498)</u>	<u>(90,612)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(479,689)</u>	<u>(39,475)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de muebles y equipos	<u>(3,822)</u>	<u>(2,636)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3,822)</u>	<u>(2,636)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Recibido de compañías relacionadas	55,771	0
Entregado a compañías relacionadas	<u>(397,193)</u>	<u>0</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(341,422)</u>	<u>0</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
(Disminución) Incremento neto durante el año	(824,933)	(42,111)
Saldos al comienzo del año	<u>3,481,089</u>	<u>3,523,200</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>2,656,156</u>	<u>3,481,089</u>

Ver notas a los estados financieros

 Lcdo. Marcos Espinoza Beltrán Gerente General	 C.P.A. Jenny Cisneros Minchala Contadora
---	---

INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 CON CIFRAS CORRESPONDIENTES AL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A. es una Compañía anónima constituida en el Ecuador, mediante escritura pública otorgada en el cantón Quito; el 30 de marzo de 1977 e inscrita en el Registro Mercantil, el 5 de mayo del mismo año.

Las oficinas y su domicilio principal se encuentran en la Av. Malecón Simón Bolívar 1707 y Av. 10 de Agosto, diagonal a la Torre Morisca, de la provincia de Guayas, cantón Guayaquil.

La actividad principal de la Compañía es la compraventa, arrendamiento y explotación de bienes inmuebles en general propios o arrendados.

Mediante resolución AGD-UIO-GG-2008-12 de fecha 25 de septiembre de 2008 de la Agencia de Garantía de Depósitos, se dispuso la incautación de la empresa INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A., que es de público conocimiento que fueron propiedad de los ex accionistas de Filanbanco S.A. hasta el 2 de diciembre de 1998.

Mediante resolución AGD-UIO-GG-2009-022 de fecha 25 de febrero de 2009 emitida por la Agencia de Garantía de Depósitos, resuelve declarar que la totalidad de su paquete accionario, pasa a ser recurso de la Agencia de Garantía de Depósitos, de conformidad con el artículo 29 de la Ley de Reordenamiento en materia económica en el área tributario financiera.

El 31 de diciembre de 2009 la AGD cerró sus operaciones y trasladó todos los activos y pasivos que tenía en sus manos al Ministerio de Finanzas y partir del 7 de diciembre de 2010 pasaron a la Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público del Fideicomiso Mercantil AGD CFN no más Impunidad.

El 25 de junio del 2016 mediante Decreto Ejecutivo No. 705 se suprimió la Unidad de Gestión y Ejecución de Derecho Público del Fideicomiso Mercantil AGD CFN no más Impunidad y se transfirió todas las atribuciones, funciones, obligaciones, derechos, competencias y patrimonio de ésta al Banco Central del Ecuador incluyendo los derechos y obligaciones que constaban en convenios, contratos u otros instrumentos jurídicos.

Actualmente, el Banco Central del Ecuador es el principal y único accionista de INMOBILIARIA DOCE DE OCTUBRE S.A.

Al 31 de diciembre de 2017, la compañía tiene 12 empleados, los cuales laboran en las áreas administrativas y contables (En el año 2016 fueron también 12 empleados).

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 Empresas (NIIF para PYMES).

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 el Ecuador.

2.3. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor neto de realización de la NIC 2 "Inventarios" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

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.

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

2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

Las cuentas por cobrar, incluyen principalmente anticipos a proveedores, las cuales que son valorizadas a valor nominal.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables son registradas como gastos en el Estado de Resultados Integral y su determinación es realizada mediante un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas con el objeto de disminuir el valor de las cuentas por cobrar y reflejarlas a su valor probable de realización. El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- Dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- Incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- Es probable que el prestatario entrara en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras; o
- Información disponible que indica que hay una reducción medible en sus flujos de efectivo.

2.6. Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.), de retenciones en la fuente y de anticipos de impuestos a la renta efectuados por los clientes; los cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.7. Instalaciones, mobiliario y equipos

2.7.1. Medición en el momento del reconocimiento inicial

Las instalaciones, mobiliario y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro. El costo inicial de las instalaciones, mobiliario y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de instalaciones, mobiliario y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.
- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos

desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

2.7.2. Medición posterior al reconocimiento inicial

Después del reconocimiento inicial, las instalaciones, mobiliario y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

Los gastos por reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

2.7.3. Retiro o venta de activos fijos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de instalaciones, mobiliario y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

2.7.4. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Propiedades y equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Instalaciones y adecuaciones	10
Muebles y equipos de oficina	10
Equipos de computación	3

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento de instalaciones, mobiliario y equipos.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma que se mantenga la vida útil y posible valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de instalaciones, mobiliario y equipos que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

2.8. Préstamos

Representan pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los 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 sobre la que se informa.

2.9. Costos por intereses

Los costos por préstamos atribuidos directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificados, los cuales constituyen activos que requieren de un período de tiempo sustancial para su uso o venta, son sumados al costo de estos activos hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso por intereses de las inversiones temporales en préstamos específicos pendientes para ser consumidos en activos calificados es deducido de los costos por préstamos aptos para su capitalización.

Todos los otros costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.10. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que a un porcentaje importante de las compras realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio, anticipos de clientes y obligaciones contraídas con accionistas y compañías relacionadas por pagos efectuados a su cuenta a favor de la Compañía.

2.11. Pasivos por impuestos corrientes

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido:

2.11.1. Impuesto corriente

El impuesto por pagar 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 impositivos 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 al final de cada período.

Los impuestos corrientes, deberán reconocerse como gasto, y ser incluidos en el resultado, 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.

2.12. Beneficios a empleados

2.12.1. Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio - El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado 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.

2.13. Provisiones

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

2.14. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes, es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado.

Los ingresos de la Compañía provienen principalmente de la venta de materias primas para la industria.

2.15. Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen 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.

2.16. Estado de Flujos de Efectivo

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

2.17. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros 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.

2.18. Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se observa la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un período que generalmente está regulado por el mercado correspondiente, y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

2.18.1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen aquellos activos financieros líquidos, depósitos a la vista en instituciones financieras así como inversiones a corto plazo. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 32 "Instrumentos Financieros - Presentación" y NIC 39 "Instrumentos Financieros - Reconocimiento y Medición" son clasificados como activos financieros para documentos y cuentas por cobrar. La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

2.18.2. Activos financieros mantenidos hasta el vencimiento

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se medirán al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses, incluyendo los intereses implícitos, se reconoce como ingresos de inversiones y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento de interés resultare inmaterial.

2.18.3. Préstamos y Cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. 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. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

2.18.4. Baja en cuentas de un activo financiero

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a) Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b) La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso
- c) La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control

2.19. Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

2.19.1. Pasivos financieros

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.20. Baja en cuentas de un pasivo financiero

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo

prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del periodo.

2.21. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual*

Durante el año en curso, hubo modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2017 o posteriormente. La aplicación de estas modificaciones no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

2.22. *Normas nuevas revisadas emitidas, pero aún no efectivas*

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no son efectivas, que permiten aplicación anticipada:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019

NIIF 9 Instrumentos financieros

Con base en un análisis de los activos y pasivos financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, considerando los hechos y circunstancias que existan a esa fecha, la Administración de la Compañía ha evaluado el impacto de la NIIF 9 en los estados financieros de la Compañía de la siguiente manera:

Clasificación y medición

Los instrumentos financieros de la Compañía incluyen principalmente efectivo y bancos, cuentas por cobrar y pagar comerciales, tal como se describe en nota 14 a los estados financieros. Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva de acuerdo con NIC 39.

Deterioro

Todos los activos financieros de la Compañía estarán sujetos a la evaluación de deterioro de acuerdo con la NIIF 9. La Compañía espera aplicar el enfoque simplificado para reconocer las pérdidas esperadas por todo el plazo del activo para sus cuentas por cobrar comerciales. En general, la Administración prevé que la aplicación del modelo de pérdida de crédito esperada de la NIIF 9 dará lugar a un reconocimiento más temprano de las pérdidas de crédito para los activos financieros respectivos y se incrementará el valor de la pérdida reconocida para estos activos.

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros, la Administración de la Compañía ha evaluado la aplicación de la NIIF 9 sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones y considera que no existen un impacto material.

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con los clientes

La NIIF 15 establece un solo modelo extenso y detallado que deben utilizar las entidades en el registro y reconocimiento de ingresos procedentes de contratos con clientes. La NIIF 15 reemplazará el actual lineamiento de reconocimiento de ingresos, incluyendo la NIC 18 Ingresos, la NIC 11 Contratos de Construcción y las interpretaciones respectivas en la fecha en que entre en vigencia.

El principio fundamental de la NIIF 15 es que una entidad debería reconocer el ingreso en la medida que represente la transferencia de bienes o servicios establecidos contractualmente a los clientes, en un importe que refleje la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de esos bienes o servicios. Específicamente, la norma añade un modelo de 5 pasos para contabilizar el ingreso:

Paso 1: identificar el contrato con los clientes.

Paso 2: identificar las obligaciones de ejecución o desempeño en el contrato.

Paso 3: determinar el precio de la transacción.

Paso 4: distribuir el precio de transacción a las obligaciones de ejecución del contrato.

Paso 5: reconocer el ingreso cuando (o en la medida que) la entidad satisfaga la obligación de ejecución.

Según la NIIF 15, una entidad contabiliza un ingreso cuando (o en la medida que) se satisfaga una obligación de ejecución, es decir, cuando el "control" de los bienes y servicios relacionados con una obligación de ejecución particular es transferido al cliente. Se han añadido muchos más lineamientos detallados en la NIIF 15 para poder analizar situaciones específicas. Además, la NIIF 15 requiere amplias revelaciones.

La Compañía reconoce ingresos principalmente por el alquiler de bienes, los cuales son reconocidos cuando el control de los bienes es transferido al cliente. Por lo tanto, la Administración de la Compañía considera que el tratamiento actual continuará siendo apropiado bajo NIIF 15.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía tiene ingresos por contratos de arrendamientos de inmuebles por aproximadamente US\$70,000, por lo cual; la Administración a la fecha de la emisión de los estados financieros se encuentra evaluando los impactos que pudieran existir por la aplicación de esta modificación.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendatario y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendatario para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es

inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

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 cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en estimaciones contables surgidos de estas revisiones se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Caja chica	6,244	700
Bancos	1,947,712	2,778,189
Inversiones temporales	<u>702,200</u>	<u>702,200</u>
Total	<u>2,656,156</u>	<u>3,481,089</u>

5. CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Cuentas por cobrar:</u>		
Empleados	153,707	155,507
Compañías relacionadas	182,110	126,339
Clientes	63,990	59,794
Otras	<u>70,399</u>	<u>71,094</u>
Total	<u>470,206</u>	<u>412,734</u>

Empleados.- Al 31 de diciembre de 2017 corresponde principalmente a valores cancelados a ex empleados por concepto de utilidades del ejercicio fiscal 2012, los mismos que bajo recomendación de la Contraloría General del Estado deben ser reclamados a éstos, ya que según criterio de este organismo gubernamental de control; la compañía no debe distribuir utilidades a sus trabajadores por ser una entidad cuyo único accionista es una Entidad pública.

Compañías relacionadas.- Al 31 de diciembre de 2017, incluyen principalmente importes entregados a compañías relacionadas que no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento..

Clientes.- Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a valores pendientes de cobro a clientes por concepto de arrendamiento de inmuebles..

Otras.- Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a valores entregados a terceros y que no han sido recuperados por la Administración.

6. INSTALACIONES, MOBILIARIO Y EQUIPOS

Un resumen de Instalaciones, mobiliario y equipos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	28,793	24,971
Depreciación acumulada	<u>(17,161)</u>	<u>(12,858)</u>
Total	<u>11,632</u>	<u>12,113</u>

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Muebles y enseres	7,536	7,869
Equipos de computación	3,890	2,995
Equipos de oficina	206	235
Instalaciones y adecuaciones	<u>1</u>	<u>1,014</u>
Total	<u>11,632</u>	<u>12,113</u>

Los movimientos de instalaciones, mobiliario y equipos fueron como sigue:

8

Costo:

	Muebles y enseres	Equipos de computación	Instalaciones y adecuaciones	Equipos de oficina	Total
Saldo al 1 de enero de 2016	10,975	9,486	1,580	294	22,335
Adquisiciones	<u>139</u>	<u>2,497</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>2,636</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>11,114</u>	<u>11,983</u>	<u>1,580</u>	<u>294</u>	<u>24,971</u>
Adquisiciones	<u>885</u>	<u>2,937</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3,822</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>11,999</u>	<u>14,920</u>	<u>1,580</u>	<u>294</u>	<u>28,793</u>

Depreciación:

Saldo al 1 de enero de 2016	(2,134)	(7,175)	(408)	(29)	(9,746)
Depreciación	<u>(1,111)</u>	<u>(1,813)</u>	<u>(158)</u>	<u>(30)</u>	<u>(3,112)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2016	<u>(3,245)</u>	<u>(8,988)</u>	<u>(566)</u>	<u>(59)</u>	<u>(12,858)</u>
Depreciación	<u>(1,218)</u>	<u>(2,043)</u>	<u>(1,013)</u>	<u>(29)</u>	<u>(4,303)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>(4,463)</u>	<u>(11,031)</u>	<u>(1,579)</u>	<u>(88)</u>	<u>(17,161)</u>

7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2017</u> <u>2016</u> (en U.S. dólares)	
Accionistas	1,488,193	1,885,386
Depósitos en garantía	40,491	40,848
Proveedores	653	4,608
Otras	<u>1,270</u>	<u>2,801</u>
Total	<u>1,530,607</u>	<u>1,933,643</u>
Clasificación		
Corriente	42,414	48,257
No Corriente	<u>1,488,193</u>	<u>1,885,386</u>
Total	<u>1,530,607</u>	<u>1,933,643</u>

Accionistas.- Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a importes por entregar del Banco Central de Ecuador que no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

Depósitos en garantía.- Al 31 de diciembre de 2017, corresponden a valores recibidos por parte de los arrendatarios y que servirán de garantía en el caso de daños o perjuicios realizados por parte de éstos a los inmuebles arrendados, según consta en el respectivo contrato de arrendamiento.

Proveedores.- Al 31 de diciembre de 2017, corresponden principalmente a facturas pendientes de pago por compra de suministros, ejecución de trabajos de mantenimiento, pintura y adecuaciones de inmuebles.

8. OBLIGACIONES ACUMULADAS

Beneficios sociales por pagar.- Al 31 de diciembre de 2017, representan beneficios sociales pendientes de pago, tales como: Aporte patronal, fondo de reserva, préstamos quirografarios e hipotecarios de los empleados y participación de trabajadores de las utilidades de la compañía.

9. PROVISIONES

Beneficios sociales por pagar.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan beneficios sociales pendientes de pago, tales como: Décimotercer sueldo, décimocuarto sueldo y vacaciones.

10. IMPUESTOS

10.1. Activos y pasivos del año corrientes

Un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario Impuesto a la renta	203,592	182,350
Impuesto al valor agregado y retenciones	48,463	2,086
Retenciones de impuesto a la renta	<u>13,486</u>	<u>21,243</u>
Total	<u>265,541</u>	<u>205,679</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retención en la fuente	800	218
Impuesto al valor agregado y retenciones	<u>3,389</u>	<u>6,125</u>
Total	<u>4,189</u>	<u>6,343</u>

10.2. 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 detalla 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.

- 10.3. Conciliación tributaria. - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el ingreso (gasto) por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida según estados financieros antes de impuesto a la renta	(312,793)	(227,990)
Gastos no deducibles	<u>0</u>	<u>0</u>
Pérdida sujeta a amortización en periodos siguientes	<u>(312,793)</u>	<u>(227,990)</u>
Impuesto a la renta cargado a los resultados (1)	<u>0</u>	<u>0</u>
Anticipo de impuesto a la renta (3)	<u>0</u>	<u>0</u>

- (1) De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución, no obstante la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización (la tarifa de impuesto a la renta fue del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización para el año 2015).
- (2) De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.
- (3) 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Durante el año 2017, la Compañía no tuvo anticipo de impuesto a la renta que cancelar y al existir pérdida tributaria no se determinó impuesto a la renta causado del año. Consecuentemente, la Compañía no cargo a resultados ningún valor como impuesto a la renta del año.

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros, están abiertas para revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento fiscal de ingresos exentos, gastos deducibles y otros.

11. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2017, no supera el importe acumulado mencionado.

12. OBLIGACION POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Jubilación Patronal	5,218	5,218
Desahucio	<u>848</u>	<u>848</u>
Total	<u>6,066</u>	<u>6,066</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 Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes para los años 2017 y 2016, la provisión cargada a gastos por concepto de jubilación patronal no podrá ser considerada como deducible para propósito de determinación del impuesto a la renta, cuando los trabajadores de la Compañía tengan menos de 10 años de servicio.

Bonificación por 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.

13. PATRIMONIO

13.1. Capital Social.- Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$2,000, dividido en 2,000 acciones de US\$1 de valor nominal unitario.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la composición accionaria es como sigue:

<u>Accionista</u>	2017		2016	
	<u>Nº</u> <u>Acciones</u>	<u>Participación</u>	<u>Nº</u> <u>Acciones</u>	<u>Participación</u>
Banco Central del Ecuador	2,000	100,00%	2,000	100,00%

13.2. Resultados Acumulados.- Al 31 de diciembre de 2017, los resultados acumulados están conformados por las utilidades y pérdidas de ejercicios anteriores y la pérdida del año corriente.

14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración	384,370	325,411
Gastos financieros	<u>576</u>	<u>740</u>
Total	<u>384,946</u>	<u>326,151</u>

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, honorarios; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

Un detalle de los costos y gastos por su naturaleza es como sigue:

	Diciembre 31,	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y beneficios a trabajadores	281,596	222,410
Gastos de viaje y de gestión	38,754	41,059
Mantenimientos y reparaciones	15,764	13,766
Servicios básicos	8,772	9,167
Movilización y combustible	8,173	7,878
Suministros y materiales	7,764	8,660
Honorarios profesionales	7,760	7,365
Depreciaciones	4,304	3,112
Capacitaciones y planes celulares	2,590	6,840
Intereses y comisiones bancarias	575	741
Impuestos, tasas y contribuciones	467	234
Otros	<u>8,427</u>	<u>4,921</u>
Total	<u>384,946</u>	<u>326,151</u>

15. PRINCIPALES SALDOS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, los principales saldos con compañías relacionadas, efectuadas de común acuerdo entre las partes, incluyen las siguientes:

Diciembre 31,
2017 2016
(en U.S. dólares)

Cuentas por cobrar, nota 5:

Agrícolas Las Uvas S.A.	61,820	5,700
Nactur Cia. Ltda.	55,067	55,067
Fideicomiso AGD-CFN No más impunidad	48,366	48,366
Ciploche S.A.	7,103	7,103
Caluba S.A.	5,800	5,800
Vitesa S.A.	1,422	1,422
Soadbi	1,284	1,284
Inmobiliaria Ridas S.A.	1,200	1,200
Inmobiliaria Intradeca S.A.	48	397
Total cuentas por cobrar	<u>182,110</u>	<u>126,339</u>

Al 31 de diciembre del 2017, estos saldos por cobrar representan préstamos sin intereses otorgados a compañías relacionadas locales.

Cuentas por pagar, nota 7:

Banco Central del Ecuador	<u>1,488,193</u>	<u>1,885,386</u>
---------------------------	------------------	------------------

Al 31 de diciembre del 2017, estos saldos por pagar representan importes por entregar al accionista de la compañía.

16. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

16.1. 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 General, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a la Junta de Accionistas 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.

16.1.1. Riesgo en las Tasas de Interés

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a tasas de interés tanto fijas como variables. El

riesgo es manejado por la Compañía manteniendo una combinación apropiada entre los préstamos a tasa fija y a tasa variable.

16.1.2. Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por los incumplimientos. La Compañía únicamente realiza transacciones con compañías que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La Compañía no realiza ventas a crédito por lo que no posee una cartera comercial, sus ventas son realizadas al contado.

La Compañía no mantiene exposiciones de riesgo de crédito significativas con ninguna de las partes o ninguna compañía de contrapartes con características similares. La exposición de crédito es controlada por los límites de la contraparte que son revisados y aprobados anualmente por el comité de gestión de riesgos.

El riesgo de crédito de los fondos líquidos es limitado porque las contrapartes son bancos con calificaciones crediticias altas asignadas por agencias locales de calificación crediticia.

16.1.3. Riesgo de Capital

La Compañía gestiona su capital para asegurar que estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía revisa la estructura de capital sobre una base anual. Como parte de esta revisión, la Administración considera el costo del capital y los riesgos asociados con cada clase de capital.

16.1.4. Riesgo de liquidez

La Jefatura Financiera es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Jefatura Financiera ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía 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 de efectivo proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

16.2. Técnicas de valuación y presunciones aplicadas para propósitos de medir el valor razonable

El valor razonable de los activos y pasivos financieros se determinan de la siguiente forma:

- 16.2.1. Mercado activo: precios cotizados** - El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en dichos mercados vigentes a la fecha de reporte. Cuando los precios actuales de oferta no

están disponibles, el precio de la transacción más reciente provee evidencia del valor razonable actual siempre y cuando no haya existido un cambio significativo en las circunstancias económicas desde la fecha de la transacción. Si las condiciones han cambiado desde la fecha de la transacción (por ejemplo un cambio en la tasa de interés libre de riesgo, la calificación de riesgo del emisor, la legislación tributaria, etc.), el valor razonable refleja el cambio en las condiciones de referencia en función de los precios o tasas actuales para instrumentos similares.

- 16.2.2. ***Mercado no activo: técnica de valuación*** - Si el mercado para un activo financiero o pasivo financiero no es activo, la Compañía establece el valor razonable empleando técnicas de valoración que incluyen el uso de información disponible sobre transacciones recientes entre partes interesadas y debidamente informadas, la referencia a otros instrumentos sustancialmente similares y/o el análisis de flujos de efectivo descontados basado en presunciones apropiadamente sustentadas (ejemplo: con precios o tasas de mercado).

17. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre del 2017, según información recibida del Asesor Legal; la Compañía tiene juicios verbales sumarios en proceso, por terminación de contratos de arrendamiento y desahucio por la terminación de contratos laborales.

18. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (18 de junio de 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

19. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados por la administración de la Compañía el 28 de mayo de 2018 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por los Accionistas sin modificaciones.
