URANIA S.A.

Examen de los Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017

mgi guerra
AUDITORES INDEPENDIENTES

GUERRA & ASOCIADOS CIA. LTDA.
Italia N30-114 y Av. Eloy Alfaro
Quito - Ecuador
(593) (2) 255 0299
(593) (2) 290 2988
www.mgiecuador.com

INFORME DE AUDITORIA EMITIDO POR AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Accionistas de
URANIA S.A.

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de URANIA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de URANIA S.A., al 31 de diciembre de 2017, así como los resultados integrales, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe. Somos independientes de URANIA S.A. de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre estas cuestiones.

La tarifa impositiva de impuesto a la renta de la Compañía corresponde al 25% sobre su base imponible, porcentaje que es superior en un 3% a la tarifa general de impuesto a la renta de las sociedades constituidas en el Ecuador según lo establecido en el Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno. El porcentaje de impuestos a la renta se incrementa al 25% cuando las sociedades tengan accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales, con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Los procedimientos de auditoría se aplicaron sobre su composición accionaria, lo que permitió determinar que la aplicación del porcentaje del 25% corresponda según las disposiciones tributarias vigentes.

A member of
mgiworldwide

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La dirección es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de URANIA S.A. de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento, excepto si la dirección tiene intención de liquidar URANIA S.A., o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de URANIA S.A.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto estén libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte un error material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

En el Anexo A, de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de los estados financieros. Esta descripción que se encuentra en la *página 3*, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017, así como el informe sobre el cumplimiento de las normas para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos en las compañías constructoras requerida por el Art. 27, sección VII, de la codificación de resoluciones de la Superintendencia de Compañías, se emiten por separado.

Quito, 16 de febrero de 2018

Guerra & Asociados

Registro en la Superintendencia
de Compañías: 060

BYRON GUERRA VILLAVICENCIO C.P.A.
Socio - Licencia Nro. 2408

Anexo A

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de una auditoria de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoria. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos 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 un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoria con el fin de diseñar procedimientos de auditoria que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno.

- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la dirección.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoria obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de URANIA S.A. para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que el URANIA S.A. deje de ser una empresa en funcionamiento.

Comunicamos con los responsables del gobierno de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoria planificado y los hallazgos significativos de la auditoria, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoria.

URANIA S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

ACTIVOS

	2017	2016
Activos Corrientes		
Efectivos y Equivalente de Efectivo (Nota 4/2.6)	595,795	168,046
Inversiones Corrientes (Nota 5/2.7)	-	511,972
Cuentas Comerciales por Cobrar (Nota 6/2.8)	304,553	267,077
Otras Cuentas por Cobrar (Nota 7/2.8)	259,602	61,516
Cuentas por Cobrar Relacionadas Corrientes (Nota 22.2)	17,165	59,578
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 14.1/2.13.1)	13,127	21,267
Otros Activos Corrientes (Nota 8)	5,311	5,373
Total Activos Corrientes	1,195,553	1,094,829
Activos No Corrientes		
Propiedad, Planta y Equipo	18,088,063	18,088,063
Depreciación Acumulada	(449,504)	(278,651)
Total Propiedad, Planta y Equipo (Nota 9/2.9)	17,638,559	17,809,412
Inversiones en Asociadas (Nota 10)	730	730
Total Activo No Corriente	17,639,289	17,810,142
Total Activos	18,834,842	18,904,971

Dominic Straessle
Gerente

Darío Vargas
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 24 son parte integrante de estos estados financieros.

URANIA S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

	2017	2016
Pasivos Corrientes		
Cuentas Comerciales por Pagar (Nota 11/2.11)	5,505	129,408
Otras Cuentas por Pagar (Nota 12/2.11)	2,608	1,737
Provisiones Corrientes (Nota 13/2.12)	59,699	49,862
Pasivos por Impuestos Corrientes (Nota 14.2/2.13.1)	53,634	11,470
Otros Pasivos Corrientes (Nota 15)	1,270	-
Total Pasivos Corrientes	122,716	192,477
Pasivos No Corrientes		
Obligaciones por Beneficios Definidos (Nota 17/2.14.1)	24,650	33,227
Pasivos por Impuestos Diferidos (Nota 14.6/2.13.2)	1,271,818	1,309,937
Total Pasivos No Corrientes	1,296,468	1,343,164
Total Pasivos	1,419,184	1,535,641
Patrimonio de los Accionistas (Nota 18)		
Capital Social	50,000	50,000
Reserva Legal	30,619	30,619
Otros Resultados Integrales	11,187,490	11,185,294
Resultados Acumulados	5,911,426	5,911,426
Resultado Integral Total	236,123	191,991
Total Patrimonio de los Accionistas	17,415,658	17,369,330
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas	18,834,842	18,904,971

Dominic Straessle
Gerente

Darío Vargas
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 24 son parte integrante de estos estados financieros.

URANIA S.A.
Estado de Resultados Integral
Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	2017	2016
Ingresos Operacionales		
Ingresos Operacionales(Nota 19/2.15)	883,047	971,223
Gastos Operacionales (Nota 20/2.16)		
Gastos de Administración (Nota 20.1)	(343,835)	(353,638)
Gastos de Venta (Nota 20.2)	(221,779)	(364,863)
Gastos Financieros(Nota 20.3)	(370)	(2,260)
Total Gastos Operacionales	(565,984)	(720,761)
Resultado en Operaciones	317,063	250,462
Otros Ingresos (Egresos) (Nota21)		
Otros Ingresos	-	24,408
Resultado antes de Impuestos	317,063	274,870
Impuestos a las Ganancias		
Impuesto a la Renta Corriente (Nota 14.4)	(119,059)	(120,998)
(Gasto)/Ingreso por Impuestos Diferidos (Nota 14.5)	38,119	38,119
Total Impuesto a las Ganancias	(80,940)	(82,879)
Resultado Neto del Ejercicio	236,123	191,991
Otros Resultados Integrales		
Ganancias y (Pérdidas) Actuariales	282	(1,914)
Resultado Integral Total	236,405	190,077

Dominic Straessle
Gerente

Darío Vargas
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 24 son parte integrante de estos estados financieros.

URANIA S.A.
Estados de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Años Terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

			Resultados Acumulados						
			Otros Resultados Integrales						
	Capital Social	Reserva Legal	Pérdidas y Ganancias Actuariales	Superávit por Valuación	Reserva de Capital	Resultados Acumulados	Resultados de Adopción NIIF	Resultado Neto del Ejercicio	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2015	50,000	30,619	-	11,333,380	107,517	(649,293)	6,314,419	241,530	17,428,172
Apropiación de Resultados	-	-	-	-	-	241,530	-	(241,530)	-
Cierre Impuestos Diferidos de Jubilación Patronal 2015	-	-	-	-	-	(1,236)	-	-	(1,236)
Ajuste de Beneficios Definidos Períodos Anteriores	-	-	(23,620)	-	-	19,254	-	-	(4,366)
Impuestos Diferidos por Revaluación 2015 y 2016	-	-	-	(122,552)	-	-	-	-	(122,552)
Pago de Dividendos	-	-	-	-	-	(120,765)	-	-	(120,765)
Resultado Integral Total	-	-	(1,914)	-	-	-	-	191,991	190,077
Saldos al 31 de Diciembre de 2016	50,000	30,619	(25,534)	11,210,828	107,517	(510,510)	6,314,419	191,991	17,369,330
Apropiación de Resultados	-	-	-	-	-	191,991	-	(191,991)	-
Pago de Dividendos	-	-	1,914	-	-	(191,991)	-	-	(190,077)
Resultado Integral Total	-	-	282	-	-	-	-	236,123	236,405
Saldos al 31 de Diciembre de 2017	50,000	30,619	(23,338)	11,210,828	107,517	(510,510)	6,314,419	236,123	17,415,658

Dominic Straessle
Gerente

Darío Vargas
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 24 son parte integrante de estos estados financieros.

URANIA S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Años Terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

	2017	2016
Flujo de Efectivo por las Actividades de Operación:		
Efectivo Recibido de Clientes	853,711	850,652
Efectivo Pagado a Proveedores y Empleados	(371,339)	(207,789)
Otros Ingresos (Gastos)	(376,519)	(426,515)
Efectivo Neto Proveniente de las Actividades de Operación	105,853	216,348
Flujo de Efectivo por las Actividades de Inversión:		
Recibido (Adquisición) de Inversiones Corrientes	511,972	(511,972)
Efectivo Neto Proveniente de (Utilizado en) las Actividades de Inversión	511,972	(511,972)
Flujo de Efectivo por las Actividades de Financiamiento:		
Pago de Dividendos	(190,076)	(120,767)
Efectivo Neto (Utilizado en) las Actividades de Financiamiento	(190,076)	(120,767)
Aumento (Disminución) del Efectivo y Equivalentes de Efectivo	427,749	(416,391)
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Inicio del Año	168,046	584,437
Saldo del Efectivo y Equivalentes de Efectivo al Final del Año	595,795	168,046

Dominic Straessle
Gerente

Darío Vargas
Contador General

Las notas adjuntas del 1 al 24 son parte integrante de estos estados financieros.

URANIA S.A.
Notas a los Estados Financieros
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US$)

Nota 1 – Identificación de la Compañía y Actividad Económica

- Nombre de la Compañía: URANIA S.A.
- Ruc de la Compañía: 1790400131000-1
- Domicilio de la Compañía: A. 10 de agosto N36-239 y Av. Naciones Unidas
- Forma legal de la Compañía: Sociedad Anónima
- País de incorporación: Ecuador
- Actividad:

URANIA S.A tiene por objeto social la compra – venta de inmuebles, la promoción y financiamiento de urbanizaciones, parcelaciones y edificios; la promoción de ventas, los arrendamientos y administración de inmuebles; es decir todo lo que comprende bajo el ramo inmobiliario

Sus accionistas son Andinvest Trust Reg domiciliada en Liechtenstein que posee el 26.68% de su capital, Gamafocus Corp domiciliada en Panamá que posee el 10.36% de su capital , Hager Hoegger Paul Arhard (hrdos) cuyo domicilio es Suiza que posee el 3.74% de su capital, Oteca Corporation domiciliada en Panamá que posee el 19.04% de su capital, Speck Andrade Alfred cuyo domicilio es Ecuador que posee el 10.36% de su capital, Speck Andrade Eduardo cuyo domicilio es Ecuador que posee el 18.98% de su capital, Speck Andrade Miguel cuyo domicilio es Ecuador que posee el 10.30% de su capital; Herederos Terán Terán Edgar cuyo domicilio es Ecuador que posee el 0.42%, Cherrez Córdova Paulina Tatiana cuyo domicilio es Ecuador que posee el 0.02% de su capital, Córdova Neira Sebastián Andrés cuyo domicilio es Ecuador que posee el 0.02% de su capital, De Córdova Andrea Fernández cuyo domicilio es Ecuador que posee el 0.02% de su capital, Fernández de Córdova Morales Esteban David cuyo domicilio es Ecuador que posee el 0.02% de su capital, Morales Calderón Francisco Esteban cuyo domicilio es Ecuador que posee el 0.02% de su capital, Semanante Morales Estéfano Mauricio cuyo domicilio es Ecuador que posee el 0.02% de su capital.

Nota 2 – Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

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.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

2.3 Pronunciamientos contables y su aplicación

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones que se mencionan a continuación, son aplicables a los períodos anuales que comienzan después del 1 de enero de 2017 y 2018, mismas que han sido aplicadas según corresponde en la preparación de los estados financieros:

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
NIC 7	Estado de flujos de efectivo (Modificaciones) Emitida en enero de 2016. Iniciativa sobre información a revelar. Las modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo realizadas en Iniciativa de Información a Revelar (Modificaciones a la NIC 7) responden a las solicitudes de los inversores de mejorar la información a revelar sobre cambios en los pasivos de una entidad que surgen de actividades de financiación. Las modificaciones requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo.	01 de enero de 2017 con su aplicación anticipada
NIC 12	Impuesto a las Ganancias (Modificaciones) Emitida en enero de 2016. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas. La NIC 12 Impuestos a las Ganancias proporciona requerimientos sobre el reconocimiento y medición de activos o pasivos por impuestos diferidos o corrientes. Las modificaciones en Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por Pérdidas no Realizadas (Modificaciones a la NIC 12) aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.	01 de enero de 2017 con su aplicación anticipada
NIIF 15	Ingreso de Actividades Ordinarias Emitida en abril de 2016. El propósito Aclaraciones a la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes era clarificar las intenciones del Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (el Consejo) al desarrollar algunos de los requerimientos de la NIIF 15. Estas modificaciones no cambian los principios subyacentes de la Norma. Surgen como consecuencia de los análisis del Grupo de Recursos de Transición. El Grupo de Recursos de Transición fue establecido conjuntamente por el Consejo y el emisor nacional de los Estados Unidos de América, el Consejo de Normas de Contabilidad Financiera, para ayudar a las empresas a la implementación de la NIIF 15. Las modificaciones aclaran cómo: - identificar una obligación de desempeño (el compromiso de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato; - determinar si una entidad es un principal (el proveedor de un bien o servicio) o un agente (responsable de organizar que el bien o servicio se proporcione); y	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
	- establecer si los ingresos de actividades ordinarias por la concesión de una licencia de propiedad intelectual a una entidad deben reconocerse en un determinado momento o a lo largo del tiempo. Además de las aclaraciones, las modificaciones incluyen dos exenciones adicionales para reducir costos y complejidad para una entidad cuando aplique por primera vez la NIIF 15.	
NIIF 2	Pagos Basados en Acciones (Modificaciones) Emitida en junio de 2016. Clasificación y Medición de Transacciones con Pagos basados en Acciones (Modificaciones a la NIIF 2) fue desarrollada a través del Comité de Interpretaciones de las NIIF. Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de: - los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquide en efectivo; - las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener; y - una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio.	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada
NIIF 9, NIIF 4	Instrumentos Financieros (Aplicación), Contratos de Seguro (Modificaciones) Emitida en septiembre de 2016. Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguros. Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales: - una exención temporaria— las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporaria opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021. - un enfoque de la superposición—todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del periodo para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada
NIC 40	Propiedades de Inversión (Modificaciones) Emitida en diciembre de 2016. Transferencias de Propiedades de Inversión. Aclara cuándo existe una transferencia hacia, o desde, propiedades de inversión.	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada

Normas	Normas nuevas y revisadas	Fecha de aplicación
NIIF 1, NIIF 12, NIC 28	Adopción por Primera Vez de las NIIF, Información a Revelar sobre Participaciones en Otras Entidades, Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos Emitidas en diciembre de 2016. Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las Normas NIIF. Aclaración del alcance de la Norma. Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	01 de enero de 2018, excepto NIIF 12, 01 de enero de 2017, con su aplicación anticipada
CINIIF22	Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas Emitidas en diciembre de 2016. La Interpretación CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera.	01 de enero de 2018 con su aplicación anticipada

2.4 Bases de medición

Los estados financieros se prepararon sobre la base de costo histórico con excepción de las siguientes partidas del estado de situación financiera:

- Los activos y pasivos financieros se miden al costo amortizado
- Las provisiones de riesgo crediticio realizada sobre la antigüedad de las cuentas por cobrar comerciales
- La propiedad, planta y equipo por el método de la revaluación (excepto activos no requeridos)
- Las obligaciones de beneficios definidos medidos al valor actual
- Reconocimiento de ingresos de acuerdo a contratos de clientes

2.5 Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros de acuerdo con los lineamientos de las NIIF requiere que la administración efectúe estimaciones y suposiciones que afectan los saldos de activos y pasivos y la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de reporte, así como los ingresos y gastos del periodo. Estos supuestos son revisados continuamente utilizando la información disponible. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en el que se modifica la estimación si la modificación afecta únicamente ese periodo; o el periodo actual y periodos futuros si la revisión afecta los periodos tanto actuales como futuros. Los juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre al aplicar las estimaciones efectuadas a la fecha de los estados financieros consolidados, y que tienen un riesgo significativo de derivar un ajuste en los valores en libros de activos y pasivos durante el siguiente periodo financiero son los siguientes:

i. Evaluaciones para determinar la recuperabilidad de las cuentas por cobrar

La Compañía realiza una estimación para cuentas de cobro dudoso, considerando su proceso de control interno y factores tales como la situación financiera y operativa de los clientes, así como las condiciones económicas del país. Esta estimación se revisa periódicamente y la condición de cuentas vencidas, se determina considerando los plazos y términos establecidos en la venta.

ii. Vidas útiles de propiedades, planta y equipo

Las vidas útiles de las propiedades, plantas y equipo, son utilizadas para determinar la depreciación de los activos y se definen de acuerdo al análisis de especialistas internos y externos. Las vidas útiles son revisadas periódicamente al menos una vez al año y están basadas en las condiciones actuales de los activos y la estimación del periodo durante el cual continuará generando beneficios económicos a la Compañía. Si existen cambios en la estimación de vidas útiles, se afecta prospectivamente el valor en libros de los activos, así como el gasto por depreciación según corresponda.

iii. Beneficios al retiro de los empleados

La Compañía utiliza supuestos para determinar la mejor estimación de estos beneficios. Los supuestos y las estimaciones, son establecidos en conjunto con actuarios independientes. Estos supuestos incluyen las hipótesis demográficas, las tasas de descuento y los aumentos esperados en las remuneraciones y permanencia futura, entre otros. Aunque se estima que los supuestos usados son los apropiados, un cambio en los mismos podría afectar el valor de los pasivos por beneficios al personal y los resultados del periodo en el que ocurra.

iv. Contingencias

Por su naturaleza, las contingencias solo podrán ser resueltas cuando ocurran o no ocurran uno o más eventos futuros, o uno o más hechos inciertos que no están enteramente bajo el control de la Compañía. La evaluación de dichas contingencias requiere significativamente el ejercicio de juicios y estimaciones sobre el posible resultado de esos eventos futuros. La Compañía evalúa la probabilidad de pérdida de litigios y contingencias de acuerdo a las estimaciones realizadas por sus asesores legales. Estas estimaciones son reconsideradas de manera periódica.

2.6 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo 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.

2.7 Inversiones corrientes

Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.- Representadas en el estado de situación financiera por las inversiones mantenidas hasta su vencimiento. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo, que la compañía tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente cuando sus vencimientos son menores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera; caso contrario, se muestran como activos no corrientes.

2.8 Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar 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.

2.9 Propiedades, planta y equipo

2.9.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.9.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

2.9.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial de los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

2.9.4 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Activos Depreciables	Años de vida útil
Edificios	60
Maquinaria y Equipo	16
Vehículos	5
Equipos de Computación	3
Muebles y Enseres	7 y 10 años

2.10 Deterioro del valor de los activos

i. Activos financieros medidos a costo amortizado

Una pérdida por deterioro respecto de un activo financiero valuado a su costo amortizado, se calcula como la diferencia entre el valor en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo. Las pérdidas se reconocen en resultados y se presentan como una reserva de cuentas por cobrar. Los intereses sobre el activo deteriorado se continúan reconociendo a través del efecto del descuento por el paso del tiempo. Cuando algún evento posterior ocasiona que se reduzca el monto de la pérdida por deterioro, el efecto de la reducción en la pérdida por deterioro se reconoce en resultados.

La Compañía considera evidencia de deterioro para cuentas por cobrar a su vencimiento tanto a nivel de activo específico como colectivo. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento que individualmente son significativas, se evalúan para un posible deterioro específico. Todas las cuentas por cobrar a su vencimiento por las que se evalúe que no están específicamente deterioradas se evalúan posteriormente en forma colectiva para identificar cualquier deterioro que haya ocurrido pero que todavía no se haya identificado. Las cuentas por cobrar a su vencimiento que no sean individualmente significativas se evalúan colectivamente para un posible deterioro agrupando las cuentas por cobrar a su vencimiento que tengan características de riesgo similares.

Al evaluar el deterioro colectivo, la Compañía utiliza las tendencias históricas de la probabilidad de incumplimiento, tiempos de las recuperaciones y el monto de pérdidas incurridas, ajustadas por el análisis hecho por la administración en cuanto a si las condiciones económicas y crediticias actuales son de tal índole, que es probable que las pérdidas reales sean mayores o menores de lo que sugieren las tendencias históricas.

ii. Activos no financieros

La Compañía evalúa periódicamente los valores de las propiedades, planta y equipo y otros activos no circulantes, para determinar la existencia de indicios de que dichos valores exceden su valor de recuperación. El valor de recuperación representa el monto mayor entre el valor razonable menos sus costos de venta y el valor en uso, este último consiste en los flujos futuros que se espera razonablemente obtener como consecuencia de la utilización de dichos activos descontados a valor presente. Si se determina que los valores actualizados son excesivos, la Compañía registra las estimaciones necesarias para reducirlos a su valor de recuperación. Cuando se tiene la intención de vender los activos, éstos se presentan en los estados financieros a su valor en libros o de realización, el menor.

2.11 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce 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.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

2.12 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga un flujo de salida de beneficios para resolver la obligación. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor del dinero en el tiempo es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

2.13 Impuestos

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

2.13.1 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 imponibles o deducibles y partidas que nunca 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.

2.13.2 Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias 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 imponibles.

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.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

2.13.3 Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o 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.

2.14 Beneficios a empleados

2.14.1 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.

2.14.2 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

2.15 Reconocimiento de ingresos

Se reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que presenten la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

2.16 Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los 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.

2.17 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.

Nota 3 – Instrumentos Financieros

	2017	2016
Activos Financieros		
Efectivo y equivalente de efectivo	595,795	168,046
Inversiones corrientes	-	511,972
Cuentas comerciales por cobrar	304,553	267,077
Otras cuentas por cobrar	259,602	61,516
cuentas relacionadas por cobrar	17,165	59,578
Total	1,177,115	1,068,189
Pasivos Financieros		
Cuentas por pagar comerciales	5,505	129,408
Otras cuentas por pagar	2,608	1,737
Total	8,113	131,145

Nota 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:

	2017	2016
Bancos (1)	595,795	168,046
Total	595,795	168,046

(1) Cuentas corrientes que la compañía mantiene en instituciones financieras nacionales en dólares estadounidenses. Los cuales no tienen restricciones y son de libre disponibilidad.

Nota 5 – Inversiones Corrientes

Un resumen de inversiones corrientes es como sigue:

	2017	2016
Depósitos a plazo	-	511,972
Total	-	511,972

Nota 6 – Cuentas Comerciales por Cobrar

Un resumen de cuentas comerciales por cobrar es como sigue:

	2017	2016
Clientes relacionados (Nota 22.1) (1)	305,209	274,192
Clientes no relacionados (2)	8,738	2,279
(-) Provisión cuentas incobrables	(9,394)	(9,394)
Total	304,553	267,077

(1) Representa principalmente a los valores pendientes de cobro a EESACI por US$305,209, la cuenta por cobrar se refleja en activos corrientes, debido a que existe un compromiso de pago y que corresponde a la entrega de un bien inmueble como dación en pago que se ejecutará para el período 2018. La propuesta se aceptó en Junta de Directorio de noviembre de 2017.

(2) Glaxo Smithkline como cliente no relacionado por US$8,738, por arrendamiento del inmueble ubicado en la Av. 10 de Agosto y Murialdo, este valor fue ejecutado su cobro en el primer mes del período 2018

Los movimientos de la provisión para cuentas incobrables fueron como sigue:

	2017	2016
Saldo inicial	(9,394)	-
Provisión	-	(9,394)
Total	(9,394)	(9,394)

Nota 7 – Otras Cuentas por Cobrar

Un resumen de otras cuentas por cobrar es como sigue:

	2017	2016
Anticipo proveedores (1)	41,325	6,000
Terceros (2)	11,540	10,505
Otros (3)	206,737	45,011
Total	259,602	61,516

(1) Corresponde a anticipos entregados a proveedores principalmente a CCTV SOLUTEL, por el concepto de circuitos cerrados de redes, alarmas, cámaras de seguridad y monitoreo, cuyo valor corresponde al 79% de la totalidad de la cuenta, por un valor de US$ 28,612.

(2) Representa principalmente a pagos realizados por servicios básicos, seguridad, limpieza y mantenimiento de los ascensores, sujetos a reembolso por parte de los clientes.

(3) Corresponde a desembolsos efectuados a arquitectos por:

(a) Remodelación plazoleta exterior, escaleras y gradas de piedra exterior;
(b) Remodelación Hall Acceso al edificio;
(c) Remodelación Halles de ascensores y circulación vertical y gradas, estos trabajos culminarán en el transcurso del primer trimestre de 2018;
(d) Remodelación pisos 7 y 9 e impermeabilización de jardineras

Nota 8 – Otros Activos Corrientes

Un resumen de otros activos corrientes es como sigue:

	2017	2016
Seguros pagados por anticipado (1)	5,311	5,373
Total	5,311	5,373

(1) Corresponde a seguros múltiples como: incendio, robo, fidelidad, rotura de maquinaria, responsabilidad civil y equipo electrónico; que tiene la compañía con CHUBB ECUADOR, por periodos anuales desde abril del 2017 hasta abril del 2018.

Nota 9 – Propiedad, Planta y Equipo

Los movimientos de propiedades, planta y equipo fueron como sigue:

	Saldo Final 2015	Adiciones	Saldo Final 2016	Adiciones	Saldo Final 2017
		-		-	
Terrenos	12,191,860		12,191,860		12,191,860
Edificios (1)	5,685,231	-	5,685,231	-	5,685,231
Maquinaria	64,260	-	64,260	-	64,260
Muebles y enseres	95,504	-	95,504	-	95,504
Vehículos	44,634	-	44,634	-	44,634
Equipos de computación	6,574	-	6,574	-	6,574
Subtotal	18,088,063	-	18,088,063	-	18,088,063
Depreciación acumulada	(100,198)	(178,453)	(278,651)	(170,853)	(449,504)
Total	17,987,865	(178,453)	17,809,412	(170,853)	17,638,559

(1) La Compañía con fecha noviembre del 2015, procedió a determinar el valor razonable de los edificios, aplicando el modelo de la revaluación. Valor razonable que concluyó en una disminución a la revaluación generada en el año 2014 según lo establece la NIC 16 y NIC 36. El estudio fue realizado por peritos calificados para la realización de avalúo de propiedades.

Nota 10 – Inversiones en Asociadas

Un resumen de Inversiones en Asociadas es como sigue:

	2017	2016
Acciones Electroquil (1)	730	730
Total	730	730

1) Representa acciones que la Compañía mantiene en Electroquil S.A.:

- Titulo 599 dividido en 1,458 acciones de 0.50 centavos de dólar cada una, US$ 729
- Titulo 6013 dividido en 27 acciones de 0.02 centavos de dólar cada una US$ 0.54

Nota 11 – Cuentas Comerciales por Pagar

Un resumen de cuentas comerciales por pagar es como sigue:

	2017	2016
Proveedores nacionales (1)	5,505	129,408
Total	5,505	129,408

1) Representa principalmente los valores pendientes de pago al Sr. Eduardo Speck Andrade, por el concepto de honorarios profesionales US$ 2,400, al Sr. Ávila Orejuela Néstor por honorarios de informes de avalúos US$ 2,698 y a CHUBB Seguros Ecuador S.A por el valor de US$ 272.

Nota 12 – Otras Cuentas por Pagar

El resumen de otras cuentas por pagar es como sigue:

	2017	2016
Obligaciones con el IESS	2,608	1,737
Total	2,608	1,737

Nota 13 – Provisiones Corrientes

El resumen de provisiones corrientes es como sigue:

	2017	2016
Beneficios sociales	3,747	1,356
Participación a trabajadores	55,952	48,506
Total	59,699	49,862

Cambios en participación a trabajadores

Los movimientos de participación a trabajadores fueron como sigue:

	2017	2016
Saldo inicial	48,506	53,356
Pagos	(48,506)	(53,356)
Provisión	55,952	48,506
Saldo final	55,952	48,506

Nota 14 – Impuestos

14.1 Activos por impuestos corrientes

Un resumen de activos por impuestos corrientes se compone de:

	2017	2016
IVA en compras	-	9,248
Retención IVA clientes	13,127	8,956
Crédito tributario de renta	-	3,063
Total	13,127	21,267

14.2 Pasivos por impuestos corrientes

Un resumen de pasivos por impuestos corrientes se compone de:

	2017	2016
Impuesto a la renta por pagar	48,315	-
Impuesto a la renta empleados - Ley de Solidaridad	-	7,518
Impuesto al Valor Agregado por pagar y retenciones	4,141	194
Retenciones en la fuente de renta por pagar	1,178	3,758
Total	53,634	11,470

14.3 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

El gasto del impuesto a la renta incluye:

	2017	2016
Gasto del impuesto corriente	119,059	120,998
(Ingreso) por impuesto diferidos	(38,119)	(38,119)
Total gasto de impuestos	80,940	82,879

14.4 Conciliación tributaria

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2017	2016
Utilidad contable (antes de participación a trabajadores e impuesto a la renta)	373,015	323,376
(-) 15% Participación a trabajadores	(55,952)	(48,506)
(-) Rentas exentas	-	(41)
(+) Gastos no deducibles (1)	159,174	209,156
(+) Participación trabajadores atribuible a ingresos exentos	-	6
Base imponible para el impuesto a la renta	476,237	483,991
(A) Anticipo calculado	47,783	46,643
(B) Impuesto a la renta causado (2)	119,059	120,998
Impuesto a la renta (mayor entre A y B)	119,059	120,998
Menos:		
Retenciones en la fuente	(70,744)	(78,070)
Impuesto a la renta por pagar	48,315	42,928
(-) Nota de crédito desmaterializada (3)	-	(44,099)
Saldo nota de crédito desmaterializada	-	(1,171)

(1) Dentro de los gastos no deducibles se reconoce el gasto por depreciación de reavalúos correspondiente a US$152,476, determinando así un ingreso por impuesto diferidos de US$ 38,119.

(2) De conformidad con lo establecido en el Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador aplicarán la tarifa del 22% sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando las sociedades tengan accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales, con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

(3) De acuerdo a la resolución No. 117012016RDEV186600 emitida por el Servicios de Rentas Internas el 23 de diciembre de 2016, el SRI acepta el reclamo de pago indebido por concepto de impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015, presentado por URANIA S.A. por un valor de US$ 44,098.92 más los intereses respectivos, a través de la emisión de nota de crédito desmaterializada.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La facultad de las autoridades tributarias para revisar las declaraciones de impuesto a la renta hasta el ejercicio 2014 aún no ha prescrito.

14.5 Determinación, generación y amortización de impuestos diferidos

Propiedad, planta y equipo

		2016	2017
Base contable (NIIF)	Costo revaluado	5,685,231	5,685,231
	(-) Dep. acumulada revaluada	(182,615)	(339,143)
	Valor neto revaluado (1)	5,502,616	5,346,088
Base fiscal	Costo antes de la revaluación	715,527	715,527
	(-) Dep. acumulada antes de la revaluación	(452,659)	(456,710)
	Valor neto antes de la revaluación (2)	262,868	258,816
	Diferencia temporaria (2) - (1)	(5,239,748)	(5,087,272)
	Tasa de impuesto a la renta	25%	25%
	Impuesto diferido al final del año	(1,309,937)	(1,271,818)
	Impuesto diferido al inicio del año	(1,348,056)	(1,309,937)
	Variación (ingreso por impuesto diferido)	38,119	38,119

14.6 Movimiento de las diferencias temporarias

	Saldo Inicial	Generación	Reversión	Saldo Final
Año 2017				
Propiedad, planta y equipo - Edificios	5,239,748	-	(152,476)	5,087,272
Total	5,239,748	-	(152,476)	5,087,272
Neto entre generación y reversión			(152,476)	

	Saldo Inicial	Generación	Reversión	Saldo Final
Año 2016				
Propiedad, planta y equipo - Edificios	5,392,224	-	(152,476)	5,239,748
Total	5,392,224	-	(152,476)	5,239,748
Neto entre generación y reversión			(152,476)	

14.7 Saldos del impuesto diferido

Las diferencias temporarias imponibles son las siguientes:

	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria	Impuesto diferido
Año 2017				
Propiedad, planta y equipo - Edificios	5,346,088	258,816	(5,087,272)	(1,271,818)
Total	5,346,088	258,816	(5,087,272)	(1,271,818)

	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria	Impuesto diferido
Año 2016				
Propiedad, planta y equipo - Edificios	5,502,616	262,868	(5,239,748)	(1,309,937)
Total	5,502,616	262,868	(5,239,748)	(1,309,937)

Los movimientos de activos (pasivos) por impuestos diferidos fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2017					
Pasivos por impuestos diferidos					
Propiedad, planta y equipo - Edificios	(1,309,937)	38,119	-	-	(1,271,818)
Total	(1,309,937)	38,119	-	-	(1,271,818)

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Reconocido en otro resultado integral	Reconocido directamente en el patrimonio	Saldos al fin del año
Año 2016					
Activos por impuestos diferidos					
Provisión de jubilación patronal	1,236	-	-	(1,236)	-
Total activos por impuestos diferidos	1,236	-	-	(1,236)	-
Pasivos por impuestos diferidos					
Propiedad, planta y equipo - Edificios	(1,225,504)	38,119	-	(122,552)	(1,309,937)
Total pasivos por impuestos diferido	(1,225,504)	38,119	-	(122,552)	(1,309,937)
Total	(1,224,268)	38,119	-	(123,788)	(1,309,937)

Según disposiciones tributarias vigentes emitidas el 31 de diciembre de 2014, a partir del año 2015 los gastos por depreciación generados por los re-avalúos de la propiedad, planta y equipo, serán considerados como no deducibles, en efecto, de acuerdo a lo indicado en la NIC 12 "Impuesto a la Ganancias", esta diferencia temporaria es considerada como imponible, por tanto, se requiere el reconocimiento de un impuesto diferido pasivo, cuya disminución se efectúa a lo largo de la vida útil del activo, en la medida que se considere los valores de depreciación como no deducibles.

Nota 15 – Otros Pasivos Corrientes

El resumen de otros pasivos corrientes es como sigue:

	2017	2016
Provisiones generales (1)	1,270	-
Total	1,270	-

(1) Al 31 de diciembre la compañía realizó la provisión de la tarjeta de crédito corporativa Visa por el valor de US$ 1,270 según lo que detalla su respectivo estado de cuenta, misma que los primeros días de enero se realizará el pago.

Nota 16 – Precios de Transferencia

De conformidad con las disposiciones legales vigentes, los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 15'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía no cumple con los requisitos establecidos por la Administración Tributaria, para la presentación del Informe Integral de Precios de Transferencia, así como para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Nota 17 – Obligación por Beneficios Definidos

Un resumen de la obligación por beneficios definidos es como sigue:

	2017	2016
Jubilación patronal	19,917	29,291
Bonificación por desahucio	4,733	3,936
Total	24,650	33,227

17.1 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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de jubilación patronal fueron como sigue:

	2017	2016
Saldos al comienzo del año	29,291	20,441
Provisión años anteriores	-	3,527
Costo laboral	2,269	3,762
Costo financiero	1,213	1,122
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	(12,733)	(1,598)
Pérdidas actuariales	(123)	2,037
Saldo al final del año	19,917	29,291

17.2 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.

Los movimientos en el valor presente de la obligación de bonificación por desahucio fueron como sigue:

	2017	2016
Saldos al comienzo del año	3,936	5,503
Provisión años anteriores	-	837
Costo laboral	793	996
Costo financiero	163	297
Efecto de reducciones y liquidaciones anticipadas	-	(3,574)
Pérdidas actuariales	(159)	(123)
Saldo al final del año	4,733	3,936

Nota 18 – Patrimonio

18.1 Capital social

Al 31 de diciembre de 2017 el capital social está constituido por 5,000 acciones nominales, con un valor de 10.00 dólares de los Estados Unidos de América cada una, las cuales se encuentran totalmente pagadas.

18.2 Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que se transfieran a la reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos, el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdidas en las operaciones.

18.3 Otras cuentas patrimoniales

De acuerdo a lo establecido por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros, en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 del 9 de septiembre de 2011, publicada en el R.O. 566 del 28 de octubre de 2011, se expide el reglamento sobre el tratamiento de:

Destino del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones y reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones.- Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Saldo de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF".- Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la junta general de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

Saldos acreedores de las subcuentas "superávit por valuación".- Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

Designación de Peritos.- Para determinar el valor razonable de los activos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en los casos que se requiera de la valuación de un profesional en el ramo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

Nota 19 – Ingresos Operacionales

Un resumen de los ingresos operacionales es como sigue:

	2017	2016
Ingresos por servicios (1)	883,047	971,223
Total	883,047	971,223

(1) Corresponde principalmente a los ingresos por el arrendamiento de los bienes inmuebles de la compañía.

Nota 20 – Gastos por su Naturaleza

20.1 Un detalle de gasto de administración por su naturaleza es como sigue:

	2017	2016
Depreciaciones	170,854	178,454
Beneficios definidos	6,189	7,154
Contribuciones y tasas	110,840	119,524
15% Participación a trabajadores	55,952	48,506
Total	343,835	353,638

20.2 Un detalle de gasto de venta por su naturaleza es como sigue:

	2017	2016
Sueldos y Salarios	59,939	71,896
Aportes a la Seguridad Social	9,846	11,977
Beneficios Sociales	8,280	22,887
Beneficios Empleados	1,126	780
Servicios Profesionales	20,379	33,337
Mantenimiento y Reparaciones	86,602	187,835
Transporte y movilización	636	1,997
Gasto Seguros	17,655	12,304
Gastos de Gestión	8,440	7,538
Servicios Básicos	8,876	9,783
Provisión Incobrables	-	4,529
Total	221,779	364,863

20.3 Un detalle de gastos financieros por su naturaleza es como sigue:

	2017	2016
Gastos bancarios	370	940
Gastos Impuesto Salida de Divisas – ISD	-	1,320
Total	370	2,260

Nota 21 – Otros Ingresos y Egresos

	2017	2016
Ventas no operacionales	-	4,506
Renta interés	-	19,861
Otros ingresos	-	41
Total	-	24,408

Nota 22 – Transacciones con Partes Relacionadas

Transacciones Comerciales

22.1 Cuentas por cobrar comerciales es como sigue:

	2017	2016
Electro Ecuatoriana SACI	305,209	274,192
Total	305,209	274,192

22.2 Cuentas por cobrar relacionadas es como sigue:

	2017	2016
Andinvest TRUST REG (Ley de Solidaridad)	17,165	59,578
Total	17,165	59,578

Durante el año, la Compañía realizó las siguientes transacciones comerciales y de capital con partes relacionadas:

	Compras/Capital		Ventas	
	2017	2016	2017	2016
Compañía relacionada				
ELECTRO ECUATORIANA SACI	33,097	152,696	159,301	191,585
ANDINVEST TRUST REG (1)	-	82,994	-	-

(1) Pago realizado por el Impuesto a Ley de Solidaridad

22.3 Compensación del personal clave de la gerencia

La remuneración y/o compensación pagada al personal clave de gerencia que tiene la autoridad y responsabilidad de planificar, dirigir y controlar las actividades de la Compañía de manera directa o indirecta durante el año 2017 fue de US$32,432 (US$ 33,209 en el año 2016)

Ingresos	2017	2016
Remuneraciones	29,179	29,879
Aporte Patronal	3,253	3,332

Nota 23 – Hechos Ocurridos Después del Período Sobre el que se Informa

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

Nota 24 – Aprobación de los Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y Junta Directiva para su aprobación. En opinión de la Administración, lo estados financieros serán aprobados sin modificaciones.