



CHRISTIAN GAMARRA  
AUDITOR INDEPENDIENTE

---

INFORME DE  
AUDITORÍA POR  
LOS ESTADOS  
FINANCIEROS POR  
EL AÑO  
TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE  
DEL 2017

GONEVI S. A.

ABRIL 30, 2018

---

**GONEVI S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe del Auditor Independiente	1 - 3
Estado de situación financiera	4
Estado de resultado integral	5
Estado de cambios en el patrimonio	6
Estado de flujos de efectivo	7
Notas a los estados financieros	8 - 22

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
PYMES	Pequeñas y mediana empresas
US\$	U.S. dólares

---

## INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas  
de Gonevi S. A.:

### **Opinión**

He auditado los estados financieros de Gonevi S. A. que incluyen 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 mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Gonevi 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 Pymes- NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### **Fundamentos de la opinión**

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo a estas normas se describe más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Soy independiente de Gonevi 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 he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

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

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes - NIIF para Pymes 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 adjuntos, 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 información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

El objetivo de mi auditoría es obtener seguridad razonable que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi 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, apliqué mi juicio profesional y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

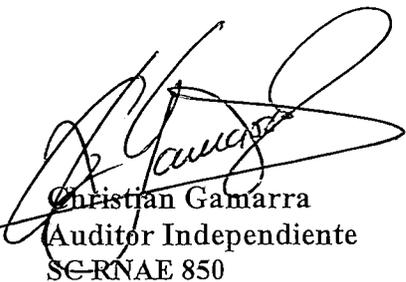
- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y ejecute procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar 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.
- Obtuve 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.
- Evalué si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí 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 concluí que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mi conclusión se basa en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evalué 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.

Comunique 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**

Los estados financieros de Gonevi S. A. al 31 de diciembre de 2016, no fueron auditados por mi ni por otros auditores.



Christian Gamarra  
Auditor Independiente  
SC-RNAE 850

Guayaquil, Abril 30, 2018

**GONEVI S. A.**

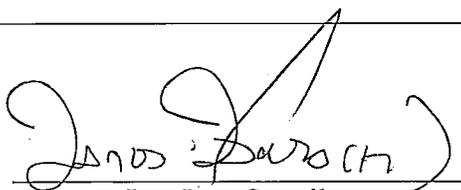
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
		<b>(en U.S. dólares)</b>	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	3	994	3,442
Cuentas por cobrar	4	1,859	
Impuestos	8	<u>8,771</u>	<u>5,034</u>
Total activos corrientes		<u>11,624</u>	<u>8,476</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades	5		644,457
Propiedades de inversión	6	<u>631,016</u>	<u>        </u>
TOTAL		<u>642,640</u>	<u>652,933</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	7	93,935	101,445
Impuestos	8	1,259	962
Obligaciones acumuladas	10	<u>3,521</u>	<u>5,123</u>
Total pasivos corrientes		<u>98,715</u>	<u>107,530</u>
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligación por beneficios definidos	11	<u>6,901</u>	<u>        </u>
Total pasivos		<u>105,616</u>	<u>107,530</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	12	800	800
Reserva legal		2,269	2,269
Resultados acumulados		<u>533,955</u>	<u>542,334</u>
Total patrimonio		<u>537,024</u>	<u>545,403</u>
TOTAL		<u>642,640</u>	<u>652,933</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Ing. Juan González  
Representante Legal

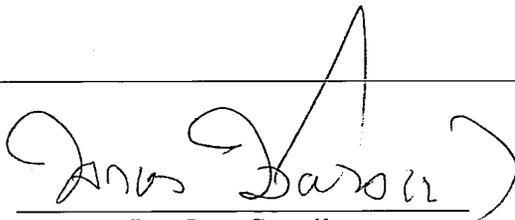
  
CPA. Graciela Aguirre  
Contadora

**GONEVI S. A.**

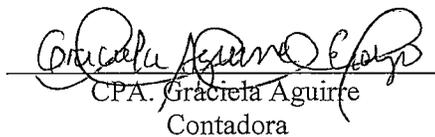
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2017</u></b> <b>(en U.S. dólares)</b>	<b><u>2016</u></b>
Ingresos	15, 16	75,600	80,700
Otros		<u>36</u>	<u>315</u>
Total ingresos		75,636	81,015
<b>GASTOS:</b>			
Gasto por beneficios a empleados	14	(54,962)	(41,389)
Depreciación	5, 6	(13,441)	(13,441)
Obligación por beneficios definidos	11	(6,713)	
Impuestos y contribuciones		(3,110)	(3,010)
Alimentación		(2,683)	
Seguros		(341)	(341)
Otros		<u>(266)</u>	<u>(5,656)</u>
Total gastos		<u>(81,516)</u>	<u>(63,837)</u>
PÉRDIDA (UTILIDAD) ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(5,880)	17,178
Menos gasto de impuesto a la renta	8		
Corriente		<u>2,312</u>	<u>6,346</u>
(PERDIDA) UTILIDAD DEL AÑO Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>(8,192)</u>	<u>10,832</u>
<i>Partida que no se reclasificará posteriormente a resultados:</i>			
Nuevas mediciones de obligaciones por beneficios definidos		<u>(187)</u>	
TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>(8,379)</u>	<u>10,832</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Juan González  
Representante Legal



CPA. Graciela Aguirre  
Contadora

**GONEVI S. A.**

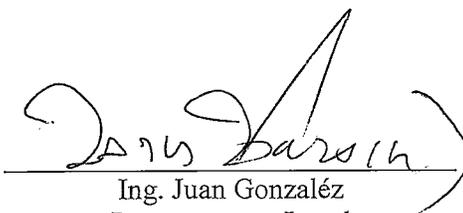
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

---

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Enero 1, 2016	800	2,269	531,502	534,572
Utilidad del año	—	—	<u>10,832</u>	<u>10,832</u>
Diciembre 31, 2016	800	2,269	542,334	545,403
Otros resultados integrales			(187)	(187)
Pérdida	—	—	<u>(8,192)</u>	<u>(8,192)</u>
Diciembre 31, 2017	<u>800</u>	<u>2,269</u>	<u>533,955</u>	<u>537,024</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Ing. Juan González  
Representante Legal

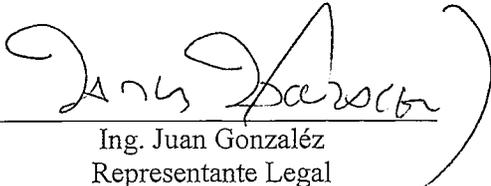
  
CPA. Graciela Aguirre  
Contadora

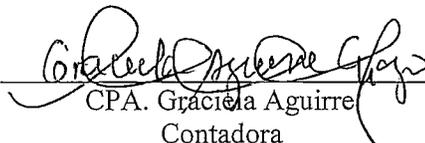
**GONEVI S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	72,081	87,772
Pagos a proveedores, empleados y otros	(28,046)	(83,597)
Impuesto a la renta	(6,048)	(6,346)
Participación trabajadores	<u>(3,031)</u>	<u>          </u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de operación	<u>34,956</u>	<u>(2,171)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pagos a compañías relacionadas	(1,750)	
Pagos a accionista	<u>(35,654)</u>	
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento	<u>(37,404)</u>	
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(2,448)	(2,171)
Comienzo del año	<u>3,442</u>	<u>5,613</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO, NOTA 3	<u>994</u>	<u>3,442</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Juan González  
Representante Legal

  
CPA. Graciela Aguirre  
Contadora

## **GONEVI S. A.**

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

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Gonevi S.A., (La Compañía) fue constituida en Ecuador en diciembre 08 de 1997 e inscrita en el Registro Mercantil el 10 de diciembre de ese mismo año, su domicilio principal se encuentra en Km 11 ½ Via Daule, ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados. Sus accionistas son los señores Juan Carlos González Montesinos y Sandra Denisse González Montesinos, con domicilio en Ecuador.

La Compañía da en arrendamiento oficinas, bodega y terreno ubicado en la lotización San Luis del Sauce Km 12.5 vía a Daule, Av. 42 A Mz. 21 Sl. 1 a su compañía relacionadas e inmueble ubicado en las calles Eloy Alfaro y Calicuchima al cliente tercero, ver nota

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 Pymes – NIIF para Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

##### ***2.2 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 a sus valores razonables, 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.

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

##### ***2.3 Propiedades***

###### ***2.3.1 Medición en el momento del reconocimiento***

Las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía.

### **2.3.2 *Medición posterior al reconocimiento: Modelo del costo***

Después del reconocimiento inicial, las propiedades 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.

### **2.3.3 *Método de depreciación y vida útil***

El costo de propiedades 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. La vida útil estimada para los edificios es de 40 años.

### **2.3.4 *Retiro o venta de propiedades***

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

## **2.4 *Propiedades de inversión***

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Las propiedades de la Compañía mantenidas bajo contratos de arrendamiento operativo para ganar renta o plusvalía se contabilizan como propiedades de inversión. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor. La vida útil estimada para las propiedades de inversión es de 40 años.

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

## **2.5 *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 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. El impuesto a la renta deberá reconocerse en los resultados del año.

## **2.6 *Provisiones***

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

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

## **2.7 Beneficios a empleados**

### **2.7.1 Beneficios definidos: Jubilación patronal**

El costo de los beneficios definidos - Jubilación patronal 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.

### **2.7.2 Participación a trabajadores**

La Compañía reconoce un pasivo y 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.

**2.8 Reconocimiento de ingresos** - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar. Los ingresos se originan por arrendamiento de bienes inmuebles, por el valor facturado mensualmente a los clientes por concepto de valor mensual de alícuota, los cuales son determinados en base a los metros cuadrados arrendados y el precio acordado en los contratos suscritos con los clientes y son reconocidos como ingresos en el estado de resultado integral según el plazo de arrendamiento estipulado en los contratos suscritos con los clientes.

## **2.9 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 en el que se conocen.

## **2.10 Activos financieros**

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero 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 y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en efectivo y bancos y cuentas por cobrar. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

### **2.10.1 Efectivo y bancos**

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

### **2.10.2 Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados 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 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

### **2.10.3 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

El importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

### **2.10.4 Baja en cuenta de los activos financieros**

La Compañía dará de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

## **2.11 Pasivos financieros**

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

### **2.11.1 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 efectivo.

### **2.11.2 Bajas en cuentas de un pasivo financiero**

La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

### **2.12 Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual**

Durante el año 2017, hubo modificaciones a las NIIF para Pymes 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, las cuales no tuvieron impacto en las revelaciones o los importes reconocidos en los estados financieros separados de la Compañía debido a que no son aplicables para los mismos.

### **2.13 Estimaciones y juicios contables críticos**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes 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.

## **3. EFECTIVO Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2017, representa cuentas corrientes en bancos locales por US\$994, los cuales no generan intereses.

## **4. CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2017, cuentas por cobrar incluye valores a cobrar a compañía relacionada por US\$1,407, ver nota 15 y anticipos a proveedores por US\$452 por concepto de honorarios profesionales.

## **5. PROPIEDADES**

	Diciembre 31, 2016 (en U.S. dólares)
Costo y/o revaluación	725,104
Depreciación acumulada	<u>(80,647)</u>
Total	<u>644,457</u>
<i>Clasificación:</i>	
Terrenos	187,459
Edificios	<u>456,998</u>
Total	<u>644,457</u>

Durante el año 2016, los movimientos de propiedades fueron como sigue:

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Total</u>
<i>Costo</i>			
Enero 1 y diciembre 31, del 2016	<u>187,459</u>	<u>537,645</u>	<u>725,104</u>
<i>Depreciación acumulada</i>			
Enero 1, 2016		(67,206)	(67,206)
Depreciación		<u>(13,441)</u>	<u>(13,441)</u>
Diciembre 31, 2016		<u>(80,647)</u>	<u>(80,647)</u>

Durante el año 2017, propiedades fueron reclasificadas como propiedades de inversión debido a que estas son utilizadas para obtención de rentas por arrendamientos de estos bienes inmuebles, ver nota 6.

## 6. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Diciembre 31, 2017 (en U.S. dólares)
Terrenos	187,459
Edificios	<u>537,645</u>
<i>Menos:</i>	
Depreciación acumulada	<u>(94,088)</u>
Total	<u>631,016</u>

Al 31 de diciembre de 2017, propiedades de inversión comprende:

- Oficinas, bodega y terreno por US\$455,096, ubicados en la lotización San Luis del Sauce Km 12.5 vía a Daule, Av. 42 A Mz. 21 Sl. 1 de la ciudad de Guayaquil, estos bienes son arrendados a compañía relacionada, ver nota 16.
- Local comercial por US\$175,920, ubicado en las calles Eloy Alfaro y Calicuchima, este bien es arrendado a tercero, ver nota 16

El valor razonable de las propiedades de inversión de la Compañía al 31 de diciembre de 2017, se obtuvo a través de un avalúo realizado por un perito independiente no relacionado con la Compañía. El valor razonable determinado mediante avalúo asciende a US\$1.5 millones y US\$653 mil, aproximadamente para los bienes inmuebles ubicados en San Luis del Sauce y Eloy Alfaro y Calicuchima, respectivamente, de los cuales se realizaron de conformidad con las Normas Internacionales de Avalúo, se determinó con base en la evidencia de mercado de los precios de transacciones para propiedades similares.

## 7. CUENTAS POR PAGAR

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Accionista, nota 15	73,182	101,445
Relacionadas, nota 15	19,147	
Proveedores	1,327	
Otras	<u>277</u>	<u>          </u>
Total	<u>93,935</u>	<u>101,445</u>

## 8. IMPUESTOS CORRIENTES

### 8.1 Activos y pasivo por impuestos corrientes

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activo por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario de impuesto a la renta, nota 8.3	<u>8,771</u>	<u>5,034</u>
<i>Pasivo por impuesto corriente:</i>		
Retenciones e IVA por pagar	<u>1,259</u>	<u>962</u>

8.2 *Impuesto a la renta corriente reconocido en los resultados* - Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
(Pérdida) utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	(5,880)	17,178
Gastos no deducibles (2)	<u>16,387</u>	<u>11,667</u>
Utilidad gravable	<u>10,507</u>	<u>28,845</u>
Impuesto a la renta cargado a los resultados (1)	<u>2,312</u>	<u>6,346</u>

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

(2) Gastos no deducibles incluye principalmente US\$10,501 por concepto de depreciación de propiedades revaluadas y gasto por desahucio y jubilación patronal por US\$5,867.

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.

### 8.3 *Movimiento de impuesto a la renta*

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al inicio del año	5,034	4,924
Provisión	(2,312)	(6,346)
<i>Pagos:</i>		
Retenciones en la fuente	<u>6,049</u>	<u>6,456</u>
Saldos a favor al final del año	<u>8,771</u>	<u>5,034</u>

### 8.4 *Aspectos tributarios*

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

- Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no).
- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera y decimocuarta remuneraciones, aportes patronales y los valores de gastos incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producción.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

## 9. PRECIOS DE TRANSFERENCIAS

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 mencionado precedentemente, razón por la cual la Compañía no requiere la presentación del referido estudio.

## 10. OBLIGACIONES ACUMULADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Beneficios sociales	2,592	1,659
Participación a trabajadores		3,031
Otros	<u>929</u>	<u>432</u>
Total	<u>3,521</u>	<u>5,122</u>

### 10.1 *Beneficios sociales*

Al 31 de diciembre de 2017, representan valores provisionados por el derecho anual que tienen los trabajadores principalmente por vacaciones por US\$1,742, de acuerdo a lo estipulado en el Código de Trabajo.

### 10.2 *Participación a trabajadores*

Representa los derechos de participación en las utilidades de la Compañía de conformidad con disposiciones legales vigente. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	3,031	1,815
Provisión		3,031
Pagos	<u>(3,031)</u>	<u>(1,815)</u>
Saldos al fin del año		<u>3,031</u>

## 11 OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	
	(en U.S. dólares)	
Jubilación patronal	5,903	
Bonificación por desahucio	<u>998</u>	
Total	<u>6,901</u>	

**11.1. 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.

Durante el año 2017, el movimiento del valor presente de la obligación de jubilación patronal fue como sigue:

	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	760
Costo de los servicios del período	180
Costo por intereses	<u>58</u>
Saldos al fin del año	<u>998</u>

**11.2. 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.

Durante el año 2017, el movimiento del valor presente de la obligación de desahucio fue como sigue:

	<u>2017</u> (en U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	4,869
Costo de los servicios del período	477
Costo por intereses	369
Pérdida actuarial	<u>188</u>
Saldos al fin del año	<u>5,903</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017, por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos, los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada.

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

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de la obligación por beneficio definido son la tasa de descuento, incremento salarial esperado y la mortalidad.

Al 31 de diciembre del 2017 las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2017</u>
	%
Tasa de descuento	7.69
Tasa incremento salarial	2.50
Tasa de rotación	11.80

El análisis de sensibilidad detallado a continuación se ha desarrollado en base a los cambios razonablemente posibles que se produzcan al final del período de referencia de los respectivos supuestos.

Si la tasa de descuento varía en 5% (mayor o menor), jubilación patronal disminuiría por US\$75 (aumentaría por US\$81).

Si los incrementos salariales esperados (aumentan o disminuyen) en un 5%, jubilación patronal aumentaría por US\$85 (disminuiría por US\$79).

Si la tasa de rotación (aumentan o disminuyen) en un 5%, jubilación patronal disminuiría por US\$40 (aumentaría por US\$41).

El análisis de sensibilidad presentado anteriormente puede no ser representativo de la variación real en la obligación por beneficio definido, ya que es poco probable que el cambio en las hipótesis se produzca en forma aislada unos de otros.

Es importante mencionar, que, en el análisis de sensibilidad desarrollado, el valor presente de la obligación por beneficio definido se calculó utilizando el método de crédito unitario proyectado, que es el mismo que el aplicado en el cálculo de la obligación por beneficio definido reconocido en el estado de situación financiera. No hicieron cambios en los métodos e hipótesis utilizados al elaborar el análisis de sensibilidad respecto a años anteriores.

## 12 PATRIMONIO

### 12.1 Capital social

Al 31 de diciembre del 2017, está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1 todas ordinarias y nominativas, la composición accionaria es como sigue:

<u>Accionistas</u>	<u>% de participación</u>	<u>No. de acciones</u>	<u>Capital social</u> (en U.S. dólares)
Gonzalez Montesinos Juan Carlos	50	400	400
Gonzalez Montesinos Sandra Denisse	<u>50</u>	<u>400</u>	<u>400</u>
Total	<u>100</u>	<u>800</u>	<u>800</u>

### 12.2 Reserva legal

De conformidad con La Ley de Compañías, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pudiendo ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas.

### 12.3 Resultados acumulados

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidades retenidas - distribuibles	120,495	128,874
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>413,460</u>	<u>413,460</u>
Total	<u>533,955</u>	<u>542,334</u>

#### **Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF -**

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. De acuerdo a resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011, el saldo de esta cuenta sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

## 13 INSTRUMENTOS FINANCIEROS

### 13.1 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 al Directorio 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.

#### 13.1.1 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 compañía relacionada y cliente tercero que cuentan con la misma o mejor calificación de riesgo.

La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.

#### 13.1.2 Riesgo de Liquidez

El Gerente General es el que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de

liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales.

### 13.1.3 Riesgo de Capital

La Compañía gestiona su capital para asegurarse que se encontrará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que se maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y patrimonio. La Compañía mitiga este riesgo a través de la obtención de recursos propios en el curso normal del ciclo operativo para cubrir sus obligaciones a corto y largo plazo.

### 13.2 Categorías de instrumentos financieros

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Activos financieros:</i>		
Efectivo y bancos, nota 3	994	3,442
Cuentas por cobrar, nota 4	<u>1,859</u>	<u>      </u>
Total	<u>2,853</u>	<u>3,442</u>
<i>Pasivo financiero:</i>		
Cuentas por pagar, nota 6	<u>93,935</u>	<u>101,445</u>

## 14 GASTOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	40,612	28,500
Beneficios sociales	9,271	6,395
Aporte patronal	5,079	3,463
Participación a trabajadores, nota 11	<u>      </u>	<u>3,031</u>
Total	<u>54,962</u>	<u>41,389</u>

## 15 SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

	... Diciembre 31...	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(en U.S. dólares)	
<i>Cuentas por cobrar:</i>		
<i>Relacionadas:</i>		
Importadora de Ferreteria y Gases Infegas S.A.	<u>1,407</u>	
<i>Cuentas por pagar:</i>		
<i>Accionista:</i>		
Juan Carlos González	<u>73,182</u>	<u>101,445</u>
<i>Relacionadas:</i>		
Importadora de Ferreteria y Gases Infegas S.A.	<u>19,147</u>	

2017                      2016  
(en U.S. dólares)

Ingresos:

Importadora de Ferretería y Gases Infegas Infegas S.A.                      37,740                      38,160

## 16 COMPROMISOS

- ***Contrato de arrendamiento con Importadora de Ferretería y Gases Infegas.S.A.-*** Con fecha 2 de enero de 2017, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento con Importadora de Ferretería y Gases Infegas.S.A., entidad relacionada. El objeto del mencionado contrato es dar en arriendo las oficinas, bodega y terreno ubicado en la lotización San Luis del Sauce Km 12.5 vía a Daule, Av. 42 A Mz. 21 Sl. 1. El canón de arrendamiento mensual es de US\$3,000 más el impuesto al valor agregado que el arrendatario depositará los cinco primeros días de cada mes. La arrendataria deberá pagar aparte los gastos de mantenimiento del bien. El plazo de duración del contrato es de cinco años y podrá ser renovado por períodos iguales o sucesivos si así convienen las partes.

En caso de incumplimiento de las partes se someten al procedimiento establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación y al Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

Durante el año 2017, la Compañía percibió ingresos por US\$36,000 por concepto de arrendamiento.

- ***Contrato de arrendamiento con Dipac Manta Cía. Ltda.-*** Con fecha 29 de diciembre de 1998, la Compañía suscribió un contrato de arrendamiento con Dipac Manta Cia. Ltda. El objeto del mencionado contrato es dar en arriendo un inmueble ubicado en las calles Eloy Alfaro y Calicuchima. El canón de arrendamiento mensual es de US\$3,300 que el arrendatario depositará los cinco primeros días de cada mes. El plazo de duración del contrato es de siete años y podrá ser renovado por períodos iguales o sucesivos si así convienen las partes.

Las partes acuerdan que, en el séptimo año de vigencia del contrato, el arrendatario tendrá una opción de compra preferente y exclusiva sobre el bien materia de este contrato. Para el efecto durante los treinta primeros días de dicho año, el arrendatario notificará por escrito de su intención de ejercer o no esta opción al arrendador, éste quedará libre para vender el inmueble a un tercero, después de terminado el plazo del contrato. En caso de ejercer la opción de compra, el arrendador se obliga a vender el inmueble en el precio de US\$400,000.

En caso de incumplimiento de las partes se someten al procedimiento establecido en la Ley de Arbitraje y Mediación y al Tribunal de Arbitraje de la Cámara de Comercio de Guayaquil.

Durante el año 2017, la Compañía percibió ingresos por US\$39,600 por concepto de arrendamiento. A la fecha de emisión de los estados financieros, se ha procedido con la renovación del contrato bajo los mismo términos y condiciones.

## **16 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 (abril 30 del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **17 APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración en abril 26 del 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.

---