

LANFERVIS S. A.
AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

LANFERVIS S. A.

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

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	2-3
Estado de Situación Financiera	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	6
Estado de Flujos de Efectivo	7
Notas a los Estados Financieros	8-13

Abreviaturas:

NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera
SRI:	Servicio de Rentas Internas
PCGA:	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
US\$:	Dólares de los Estados Unidos de América

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de
LANFERVIS S. A.

Informe sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de LANFERVIS S. A. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017 y los correspondientes Estados, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

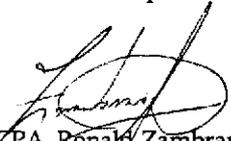
Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de LANFERVIS S. A., los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

Los estados financieros de LANFERVIS S. A. por el año terminado al 31 de diciembre del 2016, no fueron examinados por ningún auditor externo o firma de auditores; es importante mencionar que no se emitirá opinión sobre el contenido de los mismos a la fecha de nuestro informe.



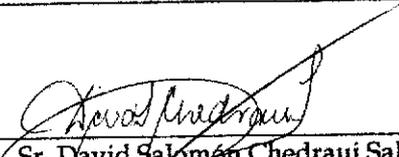
CPA. Ronald Zambrano S.
SC-RNAE -1025
Abril 19, 2018

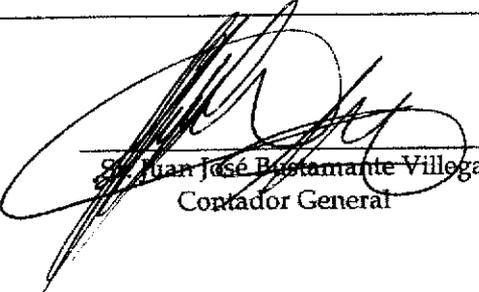
LANFERVIS S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

		<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	<u>200</u>	<u>200</u>
Total activos corrientes		<u>200</u>	<u>200</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades y equipos, neto	5	507,168	507,168
Otros activos no corrientes		<u>4,036</u>	<u>2,677</u>
Total activos no corrientes		<u>511,204</u>	<u>509,945</u>
TOTAL		<u>511,404</u>	<u>510,045</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. David Salomón Chedraui Salazar
Representante Legal

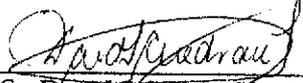

Sr. Juan José Bustamante Villegas
Contador General

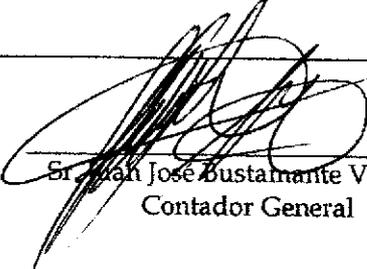
LANFERVIS S. A.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones a Largo plazo	6	<u>31,238</u>	<u>29,879</u>
TOTAL PASIVOS		<u>31,238</u>	<u>29,879</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	7	800	800
Resultados Acumulados por adopción NIIF		479,366	479,366
Resultados acumulados		<u>-</u>	<u>-</u>
Total patrimonio		<u>480,166</u>	<u>480,166</u>
TOTAL		<u>511,404</u>	<u>510,045</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. David Salomón Chedraui Salazar
Representante Legal

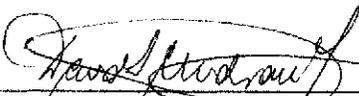

Sr. Juan José Bustamante Villegas
Contador General

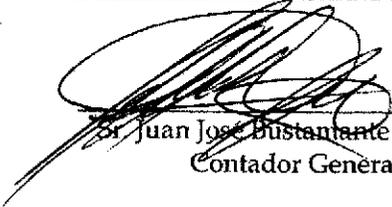
LANFERVIS S. A.

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

	<u>Capital Social</u>	<u>Resultados Acumulados por adopción NIIF</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2017	<u>800</u>	<u>479,366</u>	-	<u>480,366</u>
Resultado del ejercicio			-	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	<u>800</u>	<u>479,366</u>	-	<u>480,366</u>

Ver notas a los estados financieros


Sr. David Salomón Chedraui Salazar
Representante Legal


Sr. Juan José Bustamante Villegas
Contador General

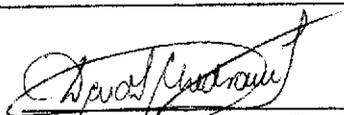
LANFERVIS S. A.

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

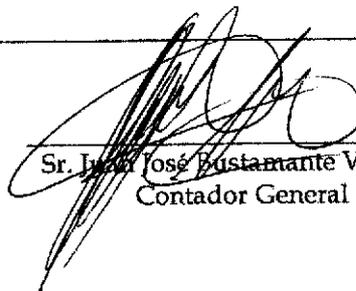
(En U.S. dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES OPERACIÓN:	
Pagado a proveedores otros y efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(1,359)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO PARA ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones largo plazo y efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>1,359</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:	
Disminución neta durante el año	-
Saldos al comienzo del año	<u>200</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>200</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. David Salomón Chedraui Salazar
Representante Legal



Sr. Juan José Bustamante Villegas
Contador General

1. INFORMACIÓN GENERAL

LANFERVIS S.A., es una sociedad anónima constituida en el Ecuador el 20 de abril de 1998, La Compañía tiene como actividad principal la compra, venta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles.

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 en base a generalidades y criterios contables de la Administración basados a los marcos conceptuales de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades 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.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición. El valor razonable a efectos de medición y de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tienen algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tales como el valor de realización de la NIC 16 "Propiedad Planta y Equipos" o el valor en uso de la NIC 36 "Deterioro de los Activos".

Adicionalmente se debe considerar que los estados financieros adjuntos, evidencian bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio, debido a la falta de operaciones y la dependencia del accionista para cumplir con sus obligaciones como Compañía.

De lo indicado en el párrafo anterior, la entidad no ejecuta la actividad económica para el cual fue creada, por lo cual no presenta el Estado de Resultados Integrales.

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

2.3. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes

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

2.4. 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. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el Estado de Situación Financiera.

2.5. Activos por impuestos corrientes

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

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

2.6. Propiedades y equipos

Se clasifica como propiedades y equipos a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un periodo contable
- Generen beneficios económicos futuros a la Compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

2.6.1. Medición en el momento del reconocimiento

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

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

2.6.2. Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados. En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.6.3. Métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales

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

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

<u>Propiedades y Equipos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios y bienes inmuebles	20
Muebles, enseres, y equipo de oficina	10
Equipos de comunicación	10
Equipos de computación	3

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

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

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

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

2.7. Préstamos

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

Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses después de la fecha sobre la que se informa.

2.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

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

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, pagos de compañías, partes relacionadas y accionistas a favor de la Compañía, valores pendientes de pago a empleados y son reconocidas a su valor nominal.

2.9. Impuestos

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

2.9.1. 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 no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Los impuestos corrientes, deberán reconocerse como gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.10. Provisiones

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

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

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

2.10.1. 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 vigentes.

2.11. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias deben ser reconocidos cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

2.12. Costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.13. Estado de flujos de efectivo

Los flujos originados por actividades de la operación incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

2.14. Compensación de saldos y transacciones

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

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

2.14.1. Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas por cobrar incluyen las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar.

a) y beneficios del activo, si ha transferido su control

Modificaciones a la NIC 1 - Presentación de partidas en otro resultado integral

Durante el año en curso, la Compañía ha aplicado las modificaciones a la NIC 1- Presentación de Partidas en Otro Resultado Integral. Las modificaciones a la NIC 1 requieren que las partidas de otro resultado integral sean agrupadas en dos categorías: (a) las partidas que no serán reclasificados posteriormente al resultado del ejercicio, y (b) las partidas que pueden ser reclasificadas posteriormente al resultado del período cuando se cumplen determinadas condiciones. El impuesto sobre la renta de las partidas de otro resultado integral se asignarán sobre la misma base, y estas modificaciones no cambian la opción de presentar partidas de otro resultado integral antes de impuestos o después de impuestos.

Las modificaciones se han aplicado de forma retrospectiva, y por lo tanto, la presentación de partidas de otro resultado integral se ha modificado para reflejar los referidos cambios. Aparte de los cambios de presentación antes mencionados, la aplicación de las modificaciones a la NIC 1 no da lugar a ningún impacto en el resultado del período, la utilidad integral y el resultado integral total.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

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

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

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2017, la cuenta efectivo y equivalente de efectivo; incluye principalmente saldos en cuenta corriente en bancos locales, los cuales no generan intereses.

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Un resumen de las propiedades y equipos al 31 de diciembre del 2017 (expresado en dólares), es como sigue:

Clasificación:

Terrenos	300,974
Bienes Inmuebles	<u>206,194</u>
Total	<u>507,168</u>

Corresponde a un solar y su respectiva construcción en la Urbanización "ISLA SOL"; ubicada en Av. Samborondón Este No.938; Mz. 1; Solar 46.

Durante el año 2017, la Compañía no ha efectuado reconocimiento de depreciaciones sobre los bienes inmuebles, debido que la intención de la Administración que dichos bienes están destinados para la venta.

6. OTRAS OBLIGACIONES POR PAGAR ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2017, representan préstamos del accionista del exterior; otorgados para cubrir los gastos para la operación de la Compañía, estos valores otorgados no devengan intereses

7. PATRIMONIO

Capital Social- Al 31 de diciembre de 2017, el capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$800, dividido en 800 acciones de US\$1 de valor nominal unitario.

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

<u>Accionista</u>	<u>N° Acciones</u>	<u>Participación</u>
David Salomón Chedraui Salazar	780	97.50%
María Soledad Salcedo Ayala	<u>20</u>	<u>2.50%</u>
Total	<u>800</u>	<u>100.00%</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. El saldo 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.

8. GASTOS OPERACIONALES

Durante el año 2017, la Compañía incurrió con desembolsos por gastos de contribuciones anuales; un detalle es como sigue:

CONTRIBUCIONES SOCIETARIAS:

Predios	912
Superintendencias de Compañías	388
Bomberos	50
Universidad	<u>9</u>
TOTAL	<u>1,359</u>

Debido que la Compañía no se encuentra operando; los valores incurridos por las contribuciones societarias son cancelados por el accionista del exterior; generándose obligaciones con los antes indicados.

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

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (19 de abril del 2018); No se produjeron más eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

10. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron aprobados por la Administración de la Compañía el 12 de abril 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 el directorio y accionistas sin modificaciones.