

**INMOBILIARIA SALDU S.A**

---

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
CON INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

## Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de  
**INMOBILIARIA SALDU S.A**

### **Opinión del Auditor**

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA SALDU S.A, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, el estado de resultados y otros resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA SALDU S.A, al 31 de diciembre del 2017, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha, de conformidad con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF PYMES.

### **Fundamentos de la opinión**

3. 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 la Compañía de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador 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 expresar nuestra opinión.

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía con relación a los estados financieros:**

4. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF PYMES, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.
5. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía 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 Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien exista otra alternativa realista.

6. La Administración de la Compañía es la responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

**Responsabilidades de los auditores con relación a los estados financieros:**

7. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, 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 Normas Internacionales de Auditoría – NIA siempre detecte una incorrección 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.
8. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría – NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
  - Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material 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 una incorrección 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 intencionalmente erradas o la elusión del control interno.
  - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía
  - Evaluamos la adecuación de las políticas contable aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contable y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
  - Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración de la Compañía del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía 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. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin

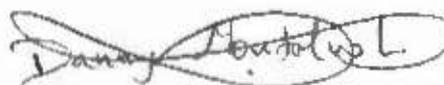
embargo, hechos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ella acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardias.
- Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría. Describimos esas cuestiones en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

**Informe de cumplimiento tributario:**

9. Nuestro informe sobre el cumplimiento por parte de la Compañía sobre la determinación y pago de las obligaciones tributarias establecidas por la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento se emitirá por separado.

RNAE No. 1077  
10 de abril del 2018  
Guayaquil, Ecuador

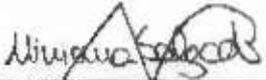


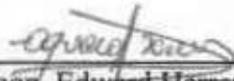
CPA. Danny Montalvo L.  
Auditor Independiente

**INMOBILIARIA SALDU S. A**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	NOTAS	Saldo al 31-dic 2017	Saldo al 31-dic 2016
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Instrumentos Financieros			
Efectivos y equivalentes de efectivo	5	20,790	2,236
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	78,438	83,709
Inversiones temporales	7	164,116	-
Activos por impuestos corrientes	10	2,970	1,432
<b>Total activos corrientes</b>		<b>266,315</b>	<b>87,376</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTE</b>			
Propiedad de inversion	8	599,106	779,344
Otros Activos No Corrientes		15,344	15,344
<b>Total Activos no corrientes</b>		<b>614,450</b>	<b>794,688</b>
<b>Total de Activos</b>		<b>880,764</b>	<b>882,065</b>

  
 Ing. Viviana Salgado Juez  
 Gerente General

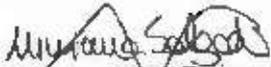
  
 Econ. Edward Herrera  
 Contador General

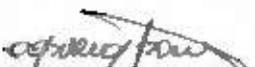
Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA SALDU S. A**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	NOTAS	Saldo al 31-dic 2.017	Saldo al 31-dic 2.016
<b>PASIVOS</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Instrumentos Financieros			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por	9	572	122
Pasivo por impuesto corriente	10	588	952
<b>Total Pasivos corrientes</b>		<u>1.159</u>	<u>1.074</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>			
Otros pasivos no corrientes		35	2.596
<b>Total Pasivos no corrientes</b>		<u>35</u>	<u>2.596</u>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>1.194</b>	<b>3.670</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital Suscrito y/o pagado	12	800	800
Reservas			
Reservas legales		401	401
Reservas Facultativas		6.836	6.836
Resultados Acumulados			
Revalorización De Patrimonio por Adopción NIIF		854.780	854.780
Resultados acumulados de años anteriores		15.578	13.415
Resultado del ejercicio		1.175	2.164
<b>Total Patrimonio</b>		<u>879.570</u>	<u>878.395</u>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<u><b>880.764</b></u>	<u><b>882.065</b></u>

  
 Ing. Viviana Salgado Juez  
 Gerente General

  
 Econ. Edward Herrera  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

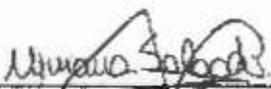
**INMOBILIARIA SALDU S. A**

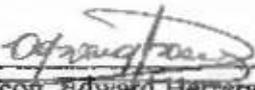
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

**(Expresado en Dólares de E.U.A.)**

	Notas	Saldo al 31-DIC 2017	Saldo al 30- DIC 2016
<b>INGRESOS</b>	<b>13</b>		
Ingresos de actividades ordinarias		28,639	11,760
No Operacionales		5,920	-
<b>Total de Ingresos</b>		<b>34,559</b>	<b>11,760</b>
<b>COSTOS</b>	<b>14</b>		
Costo de venta		(8,329)	-
<b>Total de Costos</b>		<b>(8,329)</b>	<b>-</b>
<b>GASTOS</b>	<b>15</b>		
Gastos administrativos		(25,055)	(9,596)
<b>Total de gastos</b>		<b>(25,055)</b>	<b>(9,596)</b>
<b>Total costos y gastos</b>		<b>(33,384)</b>	<b>(9,596)</b>
<b>UTILIDAD</b>		<b>1,175</b>	<b>2,164</b>

  
Ing. Viviana Salgado Juez  
Gerente General

  
Econ. Edward Herrera  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA SALDU S.A**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

(Expresados en Dólares de E.U.A.)

	RESULTADOS ACUMULADOS					TOTAL	
	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVAS	RESERVAS POR ADOPCION NIIF	RESULTADOS ACUMULADOS ANTERIORES		RESULTADO DEL EJERCICIO
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016	800	401	6.836	854.780	13.415	2.164	878.395
Transferencia de utilidad del ejercicio a Utilidades Acumuladas	-	-	-	-	2.164	(2.164)	-
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio	-	-	-	-	-	1.175	1.175
<b>SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017</b>	<b>800</b>	<b>401</b>	<b>6.836</b>	<b>854.780</b>	<b>15.578</b>	<b>1.175</b>	<b>879.570</b>

  
 Ing. Viviana Salgado Juez  
 Gerente General

  
 Eoon. Edward Herrera  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

**INMOBILIARIA SALDU S. A**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**MÉTODO DIRECTO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DEL DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**  
(Expresado en Dólares de E.U.A.)

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Efectivo recibido de clientes con compañías relacionadas y otros	39.830	23.624
Efectivo pagado a proveedores	(33.384)	-
Impuesto a las ganancias ganados	(871)	-
Efectivo pagado a empleados	-	(225)
Efectivo pagado a otros	(9.874)	(9.596)
Otras entradas (Salidas) de efectivo		(5.797)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de operación	(4.299)	8.006
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Efectivo pagado por adquisiciones de maquinaria, mobiliario y equipo	-	-
Efectivo recibido por Propiedades de Inversión	186.970	-
Efectivo recibido por inversiones temporales	-	-
Efectivo pagado por inversiones en temporales	(164.116)	-
Otras entradas (Salidas) de efectivo	-	(21.174)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado en) actividades de inversión	22.853	(21.174)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Efectivo recibido (pagado) por obligaciones con instituciones financieras a corto y largo plazo	-	-
Efectivo recibido (pagado) por Accionistas	-	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto (utilizado) provisto por en actividades de financiamiento	-	-
	<hr/>	<hr/>
Aumento (Disminución) neto del efectivo y equivalentes de efectivo	18.554	(13.168)
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Saldo al inicio del año	2.236	15.403
	<hr/>	<hr/>
Saldo al final del año	<u>20.790</u>	<u>2.236</u>

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros.

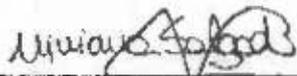
**INMOBILIARIA SALDU S. A**

**CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO  
PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

**(Expresada en Dólares de E.U.A.)**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
<b>UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL</b>	1.175	2.164
<b>PARTIDAS QUE NO SE REALIZARON CON EL INGRESO O DESEMBOLSO DE EFECTIVO:</b>		
Depreciación propiedad, mobiliario y equipo	(6.731)	16
Provisión para participación a trabajadores	-	-
Provisión para impuesto a la renta corriente	-	(871)
Provisión jubilación patronal y desahucio	-	-
Amortizaciones	-	-
Otros ingresos o egresos por ajustes	-	-
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS:</b>		
(Aumento) Disminución en cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	3.733	16.762
(Aumento) Disminución en Anticipo de Proveedores	(2.475)	-
(Aumento) Disminución de inventarios	-	-
(Aumento) Disminución en servicios pagados por anticipados	-	-
Aumento en cuentas pagar comerciales y otras cuentas por pagar	-	(9.693)
(Disminución) Aumento en beneficios definidos para empleados	-	(372)
(Disminución) Aumento en otros pasivos	-	-
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b><u>(4.299)</u></b>	<b><u>8.006</u></b>



Ing. Viviana Salgado Juez  
Gerente General

  
Eder Barrera  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de estas conciliaciones.

## **1. INFORMACIÓN GENERAL Y OPERACIONES:**

### **1.1 Constitución y objeto social**

La Compañía fue constituida en Guayaquil, Ecuador el 01 de noviembre de 1977 e inscrita en el registro mercantil el 20 de diciembre de 1977, su actividad principal es dedicarse al alquiler de bienes inmuebles; y en general puede celebrar todo tipo de contratos permitidos por la ley y que tengan relación con su objetivo social.

### **1.2 Situación financiera del país**

La economía ecuatoriana tuvo un mejor desempeño durante el año 2017, con previsiones de crecimiento mayores a las proyectadas (1,5% del PIB según la fuente oficial del Banco Central del Ecuador), fomentado en buena parte por la mejora continua de los precios referenciales de petróleo, el incremento de la exportaciones a raíz de la firma del Tratado de Libre Comercio con la Unión Europea y la eliminación prevista de las sobretasas arancelarias y los 2 puntos de disminución del IVA que generaron un mayor dinamismo en la economía. Adicionalmente, estas situaciones, más las estrategias Gubernamentales de reordenamiento de las finanzas públicas, la priorización de las inversiones estatales, el fomento de la inversión extranjera, la emisión de bonos del estado y obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y otros gobiernos, han influido positivamente en la reducción del riesgo país y la mejora de las condiciones económicas que se presentaron en años anteriores.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a normativa vigente al 31 de diciembre de 2017 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2017 y 2016 están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan.

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las

PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas en las que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

## **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente.

## **2.3 Moneda funcional y presentación**

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

## **2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo comprende el dinero disponible y depósitos a la vista en bancos locales y del exterior, de libre disponibilidad.

## **2.5 Activos y pasivos financieros**

### **2.5.1 Clasificación**

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "cuentas por cobrar" y, mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

#### **(a) Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y vencimiento fijo que la Administración tiene la intención y capacidad de mantener hasta su vencimiento.

Las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se incluyen como parte de los activos no corrientes, debido a que cuenta con un vencimiento superior a 12 meses a partir de la fecha de adquisición.

(b) Cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera que se presentan como activos no corrientes.

(c) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales y cuentas por pagar a compañías relacionadas. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

## 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

### Medición posterior

(a) **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento:**

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento son valorizados al costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo, menos una provisión por deterioro. Las inversiones se dejan de reconocer cuando los derechos a recibir flujos de efectivo de las inversiones expiran o se transfieren y la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios derivados de su propiedad.

(b) Cuentas por cobrar:

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta la siguiente cuenta dentro de esta categoría:

(c) Otros pasivos financieros

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

### 2.5.3 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

### 2.6 Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos.

La depreciación de las propiedades y equipos es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de los bienes de propiedades y equipos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades y equipos al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles de las propiedades y equipos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de los activos fijos son las siguientes:

Tipo de bienes

Número de años

Edificios

20

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades y equipos se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Cuando el valor en libros de las propiedades y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

**2.7 Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, activos intangibles e inversiones en acciones)**

Los activos sujetos a depreciación (propiedades y equipos) o amortización (activos intangibles) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

**2.8 Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

**2.9 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos corresponden al arrendamiento de bienes inmuebles.

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por el arriendo del bien inmueble en el curso normal de las operaciones de la Compañía.

La experiencia acumulada de la compañía ha determinado que no existen devoluciones significativas de dichos bienes por lo que no se constituyen provisiones por devoluciones.

## 2.10 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo con los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

## 3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

### 3.1 Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (riesgo de valor razonable por tipo de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

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

#### (a) Riesgos de mercado

##### (i) Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo.

##### (ii) Riesgo de precio:

La principal exposición a variación de precios y concentración de la Compañía está relacionada con el costo de compra del producto que comercializa.

El nivel de riesgo asociado al precio se mitiga de forma razonable puesto que son productos adquiridos a su compañía relacionada.

(b) **Riesgo de crédito**

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por Gerencia Financiera y Gerencia General. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar compañías relacionadas y otras por cobrar.

**Efectivo en bancos**

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "AAA/AAA-".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<b><u>Entidad financiera</u></b>	<b><u>Calificación (1)</u></b>	
	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
Banco Guayaquil Cta cte #04009-2	AAA-	AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2017. Fuente: Superintendencia de Bancos del Ecuador.

(c) **Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2017 y 2016 concentró su apalancamiento netamente bancos y con proveedores y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración los siguientes puntos:

- Elaboración y aplicación de políticas, procedimientos, manuales de cobranzas claras que permitan un mejor seguimiento del crédito otorgado, a través de una estructura administrativa descentralizada que la soporte.
- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.
- La cobranza es realizada por el área administrativa (eficiencia).

### 3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración la rentabilidad que generan los costos de negociación, el cual permite cubrir los costos causados y generar resultados para los accionistas.

## 4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

#### (a) Vida útil de propiedades de inversión

Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúa al cierre de cada año.

**5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de los equivalentes de efectivo es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Equivalente de Efectivo		
Banco Guayaquil Cta cte #04009-2 (1)	20,790	2,236
	<u>20,790</u>	<u>2,236</u>

(1) Corresponde principalmente a depósitos mantenidos en el banco de libre disponibilidad.

**6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cientes (1)	-	3,912
Otras Cuentas por Cobrar	78,438	79,798
<b>Total</b>	<u>78,438</u>	<u>83,709</u>

(1) El saldo de clientes corresponde a la facturación emitida por la Compañía, por concepto alquiler de bienes inmuebles, donde se encuentran los principales clientes como:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Guayaquil S. A.	583	-
Delgado Roberto	-	3,547
Quiburnd SA	-	365
Juan Salgado	-	2,639
	<u>583</u>	<u>6,551</u>

**7. INVERSIONES TEMPORALES**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de las inversiones temporales realizadas por la compañía es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco Guayaquil (1)	164,116	-
	<u>164,116</u>	<u>-</u>

(1) Corresponde a una Póliza de acumulación por el plazo de 180 días a una tasa de interés anual de 4.75%.

**8. PROPIEDAD DE INVERSIÓN:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de propiedades de inversión fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo	621,479	808,449
(-) Depreciación	<u>(22,373)</u>	<u>(29,104)</u>
	<u><u>599,106</u></u>	<u><u>779,344</u></u>
<b>Edificio</b>		
Edif.valra 80 Of.1 Piso 7	211,663	211,663
Edif.valra 80 Of.2 Piso 7	78,083	78,083
Carchi 809 Y 9 De Octubre	222,175	222,175
Edif.valra 80 Parqueo 4 Piso 3	12,261	12,261
Edif.valra 80 Parqueo 5 Piso 3	12,906	12,906
Edif.valra 80 Parqueo 1 Piso 5	11,616	11,616
Edif Centropark Parqueo	10,628	-
Ceibos Av. 1era. 410	-	168,273
Centropark	-	10,628
(-) Dep. Propiedades de inversión	<u>(22,373)</u>	<u>(29,104)</u>
	<u><u>536,958</u></u>	<u><u>698,499</u></u>
<b>(+) Terrenos</b>		
Edif.valra 80 Of.1 Piso 7	23,518	23,518
Edif.valra 80 Of.2 Piso 7	8,676	8,676
Edif.valra 80 Parqueo 4 Piso 3	1,362	1,362
Edif.valra 80 Parqueo 5 Piso 3	1,434	1,434
Edif.valra 80 Parqueo 1 Piso 5	1,291	1,291
Carchi 809 Y 9 De Octubre	24,686	24,686
Centropark	1,181	1,181
Ceibos Av. 1era. 410	-	18,697
	<u><u>62,148</u></u>	<u><u>80,845</u></u>
<b>Total</b>	<u><u>599,106</u></u>	<u><u>779,344</u></u>

**9. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores locales (1)	<u>572</u>	<u>122</u>
	<u><u>572</u></u>	<u><u>122</u></u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de proveedores nacionales corresponde a la prestación de servicios contables y auditoría externa:

## 10. IMPUESTOS:

### Activo y pasivo por impuestos corriente

Un resumen del activo y pasivo por impuestos corriente fue como sigue:

<b>Activos</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Credito tributario Impuesto a la Renta	560	491
Retenciones en la Fuente	2,410	941
	<u>2,970</u>	<u>1,432</u>
<b>Pasivo</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Impuesto a la renta del ejercicio	-	871
Impuestos por pagar	588	81
	<u>588</u>	<u>952</u>

## 11. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

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

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Utilidad antes de participación a trabajadores	1.175	2.164
15% participación a trabajadores	-	-
	<u>1.175</u>	<u>2.164</u>
Utilidad antes de provisión para impuesto a la renta	1.175	2.164
Otras rentas		
Más gastos no deducibles que afectan el impuesto a la renta	20.868	1.796
	<u>22.043</u>	<u>3.960</u>
Base imponible	22.043	3.960
Impuesto a la renta causado 22%	4.849	871
Impuesto mínimo definido (a)	-	683
	<u>4.849</u>	<u>871</u>
Impuesto determinado	<u>4.849</u>	<u>871</u>
(a) Impuesto mínimo definido	476	
(-) Rebaja del saldo del anticipo por Decreto Ejecutivo	<u>476</u>	
Total Impuesto mínimo definido	-	

**Otros asuntos:**

**“Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)”** El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.
- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.
- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13<sup>o</sup> y 14<sup>o</sup> remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por

estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5.000 a US\$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

**“Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas”:** El 29 de abril del 2016 se aprobó la “Ley Orgánica para el Equilibrio de las Finanzas Públicas” publicado en el Registro Oficial No. 744 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) por un equivalente entre 1% y 2% del IVA pagado, cuando las transacciones son realizadas con dinero electrónico, tarjetas de débito, tarjeta prepago o tarjeta de crédito.
- Pagos efectuados por medios electrónicos soportarán deducibilidad de gastos para efectos de Impuesto a la Renta y crédito tributario de IVA.
- Para efectos del cálculo de anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente a los ejercicios fiscales 2017 al 2019, se excluirá de la parte de los ingresos, costos y gastos, aquellos obtenidos y realizados con dinero electrónico.
- Deducción del 50% de los gastos por conceptos de Impuestos a los Consumos Especiales generado en la contratación de servicios de telefonía fija y móvil avanzada.
- No sujeción al pago de Impuesto a los Consumos Especiales sobre las adquisiciones y donaciones de bienes entregados a entidades y organismos del sector público.
- Gravar con tarifa de Impuesto a los Consumos Especiales del 15% a los servicios de telefonía fija y planes que comercialicen únicamente voz, o en conjunto voz, datos y sus prestados a sociedades.
- Exención de un monto anual de US\$5,000 cuando el hecho generador del Impuesto a la Salida de Divisas se produzca mediante la utilización de tarjetas de crédito o débito por consumos o retiros efectuados desde el exterior.

**“Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016”:** El 20 de mayo se aprobó la “Ley Orgánica Solidaria y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016” publicado en el Registro Oficial No. 759 donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Contribución Solidaria sobre las utilidades del 3% para sociedades ecuatorianas sujetos del impuesto a la renta (incluyendo Fideicomisos que paguen o no impuesto) y personas naturales sujetas al pago del impuesto a la renta con una base imponible superior a US\$12.000.
- Incremento al 14% del Impuesto al Valor Agregado a partir del 1 de junio del 2016 por un periodo de 12 meses.
- Personas naturales residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro y fuera del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Personas naturales no residentes que mantengan un patrimonio existente al 1 de enero del 2016 igual o mayor a un millón de dólares dentro del país, se gravará el 0,90% del patrimonio. Se excluye a personas domiciliadas en área de influencia y que hayan sufrido una afectación directa en sus activos.
- Gravar el 1,8% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en el caso de derechos representativos de capital, las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad residente en un paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.
- Gravar el 0,90% sobre el avalúo catastral del año 2016 en caso de bienes inmuebles y sobre el valor patrimonial proporcional en caso de derechos representativos de capital las sociedades residentes en el Ecuador que mantengan bienes inmuebles en el Ecuador y derechos representativos de capital de sociedades de propiedad directa de una sociedad no residente en el Ecuador, paraíso fiscal o jurisdicción de menor imposición o no se conozca su residencia.

De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos en sus operaciones.

## **12. PATRIMONIO:**

### **Capital social**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el capital social de la Compañía se mantiene en US\$800,00 representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una totalmente pagadas.

### **Resultados acumulados:**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos eventuales.

**13. INGRESOS:**

Los ingresos de actividades ordinarias de la Compañía fueron como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arriendos de bienes inmuebles	28,639	8,820
Otros Ingresos	5,920	-
	<u>34,559</u>	<u>8,820</u>

Contando como clientes principales los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Remar S.a.	7,120	8,820
Gad Municipal Gye	21,519	-
	<u>28,639</u>	<u>8,820</u>

**14. COSTOS POR SU NATURALEZA:**

Un resumen de los costos y gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de Ventas (1)	8,329	-
	<u>8,329</u>	<u>-</u>

(1) Los valores generados en los costos de venta se obtuvieron por los diferentes impuestos ocasionados en los diferentes Edificios entre ellos; prediales, municipales, 1.5 por mil, entre otros costos como mantenimientos, servicios básicos, entre otros.

**15. GASTOS POR SU NATURALEZA:**

Un resumen de los costos y gastos de administración y ventas reportados en los estados financieros fue como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Pérdida por venta de activos fijos	19,958	1,215
Honorarios Profesionales	2,120	1,215
Expensas Edificio Valra	1,065	3,932
Impuestos prediales	-	1,931
Otros	1,912	1,303
	<u>25,055</u>	<u>9,596</u>

**16. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA:**

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**17. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación.