

Econ. Ramiro Solano Núñez
SC RNAE 530 Auditor Externo
rasonu@ragonu.org

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2017

INDICE

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

1. Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.**, que comprende el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo, correspondiente al período contable terminado al 31 de diciembre del 2017, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de políticas de contabilidad significativas. Los estados financieros de **INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.** al 31 de Diciembre de 2016, fueron revisados por otros auditores cuyo informe contiene una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía **INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.** al 31 de diciembre del 2017; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

2. de la Opinión

He realizado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de Estados Financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

3. Cuestiones Clave de Auditoría

Las cuestiones claves de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi juicio profesional, ha sido de mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del período actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en sus conjuntos y en la formación de mi opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre estas cuestiones.

4. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros (Separados)

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

5. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros (Separados)

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectara una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría, aplicare mi juicio profesional y mantendré una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de mi responsabilidad manifiesto:

Identifique y valore los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñe y, aplique procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.

Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración

Concluí sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy obligado a exponer en mi informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expreso una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.

Evalué la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

Me comuniqué con los responsables de la administración de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno, identificadas en el transcurso de la auditoría.

6. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

La opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA, por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado, una vez que la compañía nos proporcione los anexos respectivos en las fechas previstas por la Administración Tributaria, sin que esto represente que tal obligación se encuentre vencida.

Guayaquil, 24 de Abril del 2018

No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAE 530



Econ. Ramiro Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2017	2016
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	5	1.006,38	7.603,06
Activos Financieros	6	137.445,80	144.945,81
Activos por Impuestos Corrientes	7	184.139,23	254.284,72
Total Activos Corrientes		322.591,41	406.833,81
Activos No Corrientes			
Propiedades, Planta y Equipo; Neto	8	98.252,09	108.437,02
Propiedades de Inversión	9	2.030.855,19	2.030.855,19
Activos Financieros	10	124.865,36	124.865,36
Total Activos No Corrientes		2.253.972,64	2.264.167,57
TOTAL DE ACTIVOS		2.576.564,05	2.670.991,18

	NOTAS	2017	2016
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	11	124,99	808,92
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio		0,00	0,00
Total Pasivos Corrientes		124,99	808,92
Pasivos No Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	2.172.416,47	2.177.416,47
Otros Pasivos Corrientes	13	10.000,00	10.000,00
Total Pasivos No Corrientes		2.182.416,47	2.187.416,47
TOTAL DE PASIVOS		2.182.541,46	2.188.225,39
PATRIMONIO			
Capital Social	14	400,00	400,00
Aportes Socios Futura Capitalización		573.113,51	573.113,51
Reservas		99.820,91	99.820,91
Otros Resultados Integrales		0,00	0,00
Resultados Acumulados		-271.282,83	-203.457,17
Resultado del Ejercicio		-8.029,00	12.888,59
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		394.022,59	482.765,78
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO		2.576.564,05	2.670.991,17
		0,00	0,01

Elaborado por:

MIRIAM COZARDO - Contador General
 INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Aprobado por:

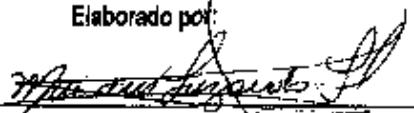
Sra. Olga Eljui Anton - Rep. Legal
 INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2017	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos de Actividades Ordinarias		102.000,00	111.000,00
Otros Ingresos Ordinarios		0,00	0,00
(-) COSTO DE VENTA			
Costo de Venta		0,00	0,00
(=) Utilidad Bruta en Ventas		102.000,00	111.000,00
(+) Otros Ingresos		0,00	537,31
(-) GASTOS			
(-) Gastos de Venta		0,00	0,00
(-) Gastos de Administración		-110.029,00	-98.648,78
(-) Gastos Financieros		0,00	0,00
(-) Otros Gastos		0,00	0,00
Total de Gastos		-110.029,00	-98.648,78
(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias		-8.029,00	12.888,53
(-) Participación a Trabajadores		0,00	0,00
(-) Impuesto a las Ganancias		0,00	0,00
(=) Utilidad Neta del Ejercicio		-8.029,00	12.888,53
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año			
(=) Resultado Total Integral del Año		-8.029,00	12.888,53

Elaborado por:


 MIRIAM LUZARDO - Contador General
 INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Aprobado por:


 Sra. Olguita Eljuri Anton - Rep. Legal
 INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	Capital Social	Aportes Extra de Capitalización	Reservas	Otros Resultados Integrales	Reservados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO REEVALUADO DEL PERIODO ANTERIOR								
Saldo del Periodo Inmediato Anterior		400.00	573.113,61	88.820,81	0.00	-203.457,17	12.885,53	482.785,78
Cambios en Políticas Contables							0.00	0.00
Corrección de Errores								
Saldo al 31 de Diciembre del 2016		400.00	573.113,61	88.820,81	0.00	-203.457,17	12.885,53	482.785,78
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO								
Aumento de Capital								0.00
Aportes Futura Capitalización								0.00
Distribución de Dividendos								0.00
Transferencias de Resultados e Otras Cuentas Patrimoniales						12.885,53	-12.885,53	0.00
Otros Cambios						-80.714,19	0.00	-80.714,19
Utilidad Neta del Ejercicio		0.00	0.00	0.00	0.00	-5.025,00	-5.025,00	-5.025,00
Total Cambios del Año en el Patrimonio		0.00	0.00	0.00	0.00	-87.825,69	-20.817,53	-108.643,19
Saldo al 31 de Diciembre del 2017		400.00	573.113,61	88.820,81	0.00	-371.282,86	-8.928,00	384.022,59

Elaborado por:

[Firma]
 MARIA LUZ ARBOLEDA GARCIA
 CONTADOR PUBLICO
 C.R. INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

[Firma]
 Sra. Olga Elin Anton - Rep. Legal
 INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

NOTAS

2.037

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

(+) Cobros por Actividades de Operación	
Cobros procedentes de la ventas de bienes y/o prestación de Servicios	102.000,00
Otros ingresos de actividades ordinarias	0,00
Otros cobros por actividades de operación	0,00
(-) Pagos por Actividades de Operación	
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	0,00
Pagos a empleados	1.153,11
Pagos por primas de seguro	0,00
Otros pagos por actividades de operación	111.311,44
(-) Dividendos pagados	0,00
(+) Dividendos cobrados	0,00
(-) Intereses pagados	129,33
(+) Intereses cobrados	0,00
(-) Impuesto a las ganancias pagados	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	100.916,08
Flujos procedentes (utilizados) en Actividades de operación	92.687,08

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

(-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipos	0,00
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-94.483,78
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión	-94.483,78

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN

(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-5.000,00
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación	-5.000,00

Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo

(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al inicio del Periodo	7.803,08
(=) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Periodo	1.006,38

CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN

Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta	-8.029,00
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización	23.954,52

Cambios en Activos y Pasivos de Operación

(-) Variación CxC Comerciales	0,00
(-) Variación Otras CxC	77.645,49
(+) Variación Otras CxP	-683,93

Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación

92.687,08

Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación	0,00
---	------

Elaborado por:

MIRIAM LUZARDO - Contador General
 INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Aprobado por:

Sra. Olguita Eljor Anton - Rep. Legal
 INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares de los E.U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA ANTON CIA. LTDA. fue constituida el 2 de Marzo del 1968 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilado.

Los estados financieros por el período terminado al 31 de Diciembre del 2017, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2017 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión 15 de Marzo del 2018.

2. BASES DE ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

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

2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del período corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por pagar"; y, clasifica sus activos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2017.

2.4.4.- Baía 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.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos *puedan ser medidos con fiabilidad*. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del periodo en que se incurran,

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Naves, Aeronaves, Barcas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

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

2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 22% sobre las utilidades gravables y 12% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente sobre el 0,2% del patrimonio, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los ingresos gravables y 0,4% de los activos.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2017 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado sobre el 22% de las utilidades gravables que fue menor que el valor del anticipo mínimo.

2.8.2.- Impuesto a la Renta Diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.9.- Beneficios a los empleados

2.9.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

2.9.2.- Beneficios de largo plazo

Los beneficios a los empleados de largo plazo son conformados por los siguientes conceptos:

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

2.10.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.11.- Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transfieran los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilado.

2.12.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los 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.

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

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
Caja Chica	A	200,00	200,00
Bancos	B	806,38	7.403,08
Inversiones Temporales			0,00
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo		1.006,38	7.603,08

El Saldo de la Cuenta Caja es el siguiente:

A	CAJA	SALDO 2017
	Caja Chica	200,00
	TOTAL	200,00

El Saldo de la Cuenta Banco es el siguiente:

B	BANCO	SALDO 2017
	Banco del Austro	806,38
	TOTAL	806,38

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
Otras CxC a Relacionadas	C	137.445,80	144.945,81
(-) Provisión por Cuentas Incobrables		0,00	0,00
Total Activos Financieros		137.445,80	144.945,81

El Saldo de la Cuenta Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas es el siguiente:

C	OTRAS CUENTAS CXC RELACIONADAS	SALDO 2017
	Sra. Olga de Doumet	137.400,00
	CEDERMER S.A.	45,80
	TOTAL	137.445,80

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Crédito Tributario IVA	182.197,31	72.141,60
Crédito Tributario Imp. A la Renta	1.941,92	182.143,12
Total Activos por Impuestos Corrientes	184.139,23	254.284,72

8. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	Adiciones		Deducciones		2016
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
Maquinaria, Equipo, Instalaciones y Adecuaciones	238.581,30	0,00	11.569,59	0,00	0,00	228.991,71
Muebles y Enseres	54.937,12	0,00	2.200,00	0,00	0,00	52.737,12
Otros Propiedades, Planta y Equipo	829,00	0,00	0,00	0,00	0,00	829,00
Total de PPE Depreciables	294.327,42	0,00	13.769,59	0,00	0,00	280.557,83
(-) Depreciación y Deterioro						
(-) Depreciación Acumulada de PPE al Costo	-196.075,33	0,00	-23.954,52	0,00	0,00	-172.120,81
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	<u>-196.075,33</u>	<u>0,00</u>	<u>-23.954,52</u>	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>	<u>-172.120,81</u>
Total Propiedades, Planta y Equipos, Neto	98.252,09	0,00	-10.184,93	0,00	0,00	108.437,02

9. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

La composición de Propiedades de Inversión, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	Adiciones		Deducciones		2016
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Bajas y/o ajustes	
No Depreciables						
Terrenos	508.015,79					508.015,79
Depreciables						
Edificios	2.310.504,71					2.310.504,71
(-) Depreciación Acumulada de P.I. al Costo	-787.665,31		0,00			-787.665,31
(-) Depreciación Acumulada de P.I. al Valor Razorable	0,00					0,00
(-) Deterioro Acumulado de P.I.	0,00					
Total Propiedades de Inversión	2.030.855,19	0,00	0,00	0,00	0,00	2.030.855,19

10. ACTIVOS FINANCIEROS No Corriente

La composición de Activos Financieros No Corriente, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
CxC Comerciales No Relacionados		0,00	0,00
CxC Comerciales Relacionados	F	124.865,36	124.865,36
(-) Provisión por Cuentas Incobrables		0,00	0,00
Total Activos Financieros No Corrientes		124.865,36	124.865,36

El Saldo de la Cuentas por Cobrar Relacionadas es el siguiente:

F	CXC RELACIONADAS	SALDO 2017
	CORPALAMO	124.865,36
	TOTAL	124.865,36

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
Otras CxP a No Relacionadas	G	124,99	808,92
Total Ctas y Doc por Pagar		124,99	808,92

G	OTRAS CXP NO RELACIONADAS	SALDO 2017
	Retención Fuente	56,42
	Retención IVA	68,57
	TOTAL	124,99

IMPUESTO A PAGAR DEL EJERCICIO

La composición del Impuesto a Pagar del Ejercicio, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

	2017	2016
Utilidad antes PT e Imp. a la Renta	-8.029,00	12.888,53
Participación a Trabajadores	0,00	0,00
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	13.704,70	12.055,55
(+/-) Diferencias Temporales	0,00	0,00
Utilidad Gravable	5.675,70	24.944,08
Pérdida Sujeta a Amortización	0,00	0,00
Impuesto a la Renta Causado	1.248,65	5.487,70
Anticipo Determinado	11.251,69	14.531,51
Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	0,00	7.680,00
Retención en la fuente que le Realizaron en el ejercicio fiscal	5.280,00	6.000,00
Crédito Tributario de Años Anteriores	2.661,92	4.341,92
		0,00
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio-Saldo a Favor	7.941,92	2.661,92

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

La composición de Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
CxP Comerciales No Relacionados		0,00	0,00
CxP Comerciales Relacionados	H	579.051,80	1.593.364,67
CxP a Accionistas	I	1.593.364,67	584.051,80
Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes		2.172.416,47	2.177.416,47

El Saldo de la Cuenta por pagar Relacionadas es el siguiente:

H	CXP RELACIONADAS	SALDO 2017
	Aim. Juan Eljuri Cia.Ltda-Skoda División Vehículos	215.310,76
	HIPODEMSA	363.741,04
	TOTAL	579.051,80

El Saldo de la Cuenta Accionistas es el siguiente:

I	CXP ACCIONISTA	SALDO 2017
	Prestamo de Accionistas Juan Doumet	1.593.364,67
	TOTAL	1.593.364,67

13. PROVISIONES NO CORRIENTES

La composición de Provisiones No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, es la siguiente:

		2017	2016
Transferencias Casa Matriz y Sucursales (Del Exterior)			
Otros	J	10.000,00	10.000,00
Total Otros Pasivos No Corrientes		10.000,00	10.000,00

El Saldo de la Cuenta Provisiones No Corrientes es el siguiente:

J	OTRAS PASIVOS NO CORRIENTES	SALDO 2017
	Garantias por Arriendo	10.000,00
	TOTAL	10.000,00

14. PATRIMONIO

14.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 400 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 1,00 cada una.

14.2.- Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas.

14.3.- Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc.

15. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2017 y el 15 de Marzo del 2018, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.