



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

**INFORME DE AUDITORIA A LOS
ESTADOS FINANCIEROS
INMOBILIARIA ECUATORIANA S. A INMOECUA**
Correspondientes al ejercicio terminado
Al 31 de diciembre de 2017

El presente informe consta las siguientes secciones:

- Informe Auditores Independientes
- Índice de los Estados Financieros
- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas
- Estado de Flujo Efectivo
- Notas a los Estados Financieros



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Guayaquil, 18 de Abril del 2018

A los Señores Accionistas de:

INMOBILIARIA ECUATORIANA S. A INMOECUA

He auditado los Estados Financieros que se acompañan de la **Compañía INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, los cuales comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2017, el Estado de Resultados Integral, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y el Estado de Flujos de Efectivo correspondientes al año terminado en dicha fecha antes indicada, así como un resumen de las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen y un resultado de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los Estados Financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos e importantes, la situación financiera de la Compañía **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA**, su desempeño financiero, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado el 31 Diciembre de 2017, de acuerdo con Normas de Internacionales Información Financiera (NIIF PYMES), disposiciones y resoluciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Fundamentos de la Opinión

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

Empresa en Marcha

La Compañía posee solvencia patrimonial a causa de las ganancias acumuladas; los ingresos han sido suficientes para cubrir los gastos incurridos. Esta condición la hace a la Compañía gozar de estabilidad para así continuar como empresa en marcha.



Asuntos Claves de Auditoría **Cuentas y Documentos por Pagar a Largo Plazo**

Para el año 2014 la Compañía tuvo una renovación del préstamo cuentas por pagar a largo plazo por un valor de \$ 4.060.275,78 que se encuentra totalizada dentro de los Pasivos No Corrientes del estado de situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA ECUATORIANA S. A INMOECUA al 31 de diciembre del 2017. Véase Nota 14.

Responsabilidad de la Gerencia y Administración de la Compañía INMOBILIARIA ECUATORIANA S. A INMOECUA con respecto a los Estados Financieros

La Gerencia es responsable de la preparación y presentación razonable de esos estados financieros de conformidad con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF**. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, debido ya sea por fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas; y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

En la preparación de los Estados Financieros la administración es también responsable de evaluar la capacidad de dicha Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo. Los encargados de Gobierno de la Entidad son responsables de supervisar el proceso de presentación de los Informes Financieros de la Compañía

Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los Estados Financieros en su conjunto están libres de errores materiales, Ya sea como resultado de fraude o error, y emitir un Informe de auditoría que contiene nuestra Opinión. Seguridad razonable es un alto nivel o grado de seguridad, pero no es garantía, de que una Auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, siempre va a detectar errores materiales, cuando existan. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios, toman basándose en los Estados Financieros



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

De acuerdo con disposiciones tributarias, e Informe de Cumplimiento de Obligaciones Tributarias de la Compañía **INMOBILIARIA ECUATORIANA S. A INMOECUA** del año fiscal 2017, incluyendo la revisión de las declaraciones mensuales de retenciones en la fuente de IVA, impuesto a la renta y demás obligaciones fiscales exigidas por el ente regulador, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2018, conjuntamente con los anexos exigidos por el Servicio de Rentas Internas - SRI.

CPA MARCO ANTONIO SURDAGA SANCHEZ, MBA MSC
Representante Legal

AUDCOMAS C LTDA
RNAE No.886



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA

BALANCE GENERAL

Al, 31 de Diciembre de 2017

ACTIVOS

(EN DÓLARES AMERICANOS USD \$)

DETALLES - CONCEPTOS	31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre 2016
ACTIVO CORRIENTE:	1.057.938,82	711.171,77
Efectivo y Equivalente de Efectivo (Nota 4)	477.431,02	135.379,80
Activos Financieros (Nota 5)	29.608,80	40.364,70
Activos por Impuestos Corrientes (Nota 6)	39.293,24	29.623,81
Inventarios (Nota 7)	10.702,55	15.518,23
Servicios y Otros Pagos Anticipados (Nota 8)	455.417,07	451.799,09
Otros Activo Corrientes (Nota 9)	<u>45.486,14</u>	<u>38.486,14</u>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO, NETO: (Nota 10)	3.245.724,19	3.476.377,40
Propiedad, Planta y Equipo	4.898.934,14	4.877.012,97
(-) Depreciación Acumulada	<u>-1.653.209,95</u>	<u>-1.400.635,57</u>
ACTIVO NO CORRIENTE:	<u>45.486,14</u>	<u>213.486,14</u>
Activos Financieros No Corrientes (Nota 11)	0,00	175.000,00
TOTAL ACTIVOS:	<u>4.303.663,01</u>	<u>4.362.549,17</u>

Ver Notas adjuntas a los Estados Financieros.


ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL


CPA LISSIA BALON
CONTADOR

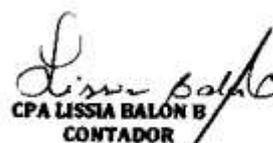
INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
BALANCE GENERAL
Al, 31 de Diciembre de 2017
PASIVO Y PATRIMONIO

(EN DOLARES AMERICANOS USD \$)

DETALLES - CONCEPTOS		31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre 2016
PASIVO CORRIENTE:		160.791,66	255.611,34
Cuentas por Pagar Proveedores Locales	(Nota12)	7.367,71	0,00
Otras Obligaciones Corrientes por Pagar	(Nota13)	153.423,95	255.611,34
PASIVO NO CORRIENTE:	(Nota14)	4.060.275,78	4.060.275,78
Cuentas y Doc. Por Pagar a Largo Plazo		4.060.275,78	4.060.275,78
TOTAL DEL PASIVO:		<u>4.221.067,44</u>	<u>4.315.887,12</u>
PATRIMONIO DE SOCIOS Y ACCIONISTAS		<u>82.595,57</u>	<u>46.662,05</u>
Capital Social	(Nota15)	22.000,00	11.000,00
Reserva Legal	(Nota16)	24.456,65	24.456,65
Resultados Acumulados	(Nota17)	205,40	0,00
Resultado del Ejercicio	(Nota18)	<u>35.933,52</u>	<u>11.205,40</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO:		<u>4.303.663,01</u>	<u>4.362.549,17</u>

Ver Nota a los Estados Financieros.


ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
 GERENTE GENERAL


CPA LISSIA BALÓN B
 CONTADOR

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA

Al 31 de Diciembre de 2017

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

(EN DÓLARES AMERICANOS (USD. \$))

DETALLES - CONCEPTOS	31 de Diciembre 2017	31 de Diciembre 2016
Ingresos de Operación:		
	(Nota 19)	
Servicio de Hospedaje	1.582.146,43	1.584.687,95
Restaurant y Cafetería	260.623,56	237.243,31
Otros Ingresos	0,00	56.915,93
Total de Ingresos de Operación:	<u>1.842.769,99</u>	<u>1.878.847,19</u>
Costos y Gastos de Administración y Ventas:		
	(Nota 20-21)	
Gastos de Administración	559.389,87	546.378,26
Gastos Financieros	302.831,33	298.370,12
Gastos No Operacionales	0,00	1.117,63
Costos Directos e Indirectos	906.326,74	985.595,38
Total Costos, Gastos de Administración y Ventas	<u>1.768.547,94</u>	<u>1.831.461,39</u>
Total Costos y Gastos	<u>1.768.547,94</u>	<u>1.831.461,39</u>
Utilidad Operacional	74.222,05	47.385,80
15% participación de trabajadores	11.133,31	7.107,87
Gastos por Impuesto a la Renta	19.272,31	29.072,52
Anticipo Declarado año 2016	27.155,22	0,00
UTILIDAD (PERDIDA) PRESENTE EJERCICIO:	<u>35.933,52</u>	<u>11.205,40</u>

Ver Nota Adjunta a los Estados Financieros.


ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL


CPA LISSIA BALON B
CONTADOR

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INOMECA

Al 31 de Diciembre de 2017

ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO

(EN DOLARES AMERICANOS USD.)

DETALLES CONCEPTOS	Capital Pagado	Reserva legal	Utilidad (Perdida) Acumulados	Utilidad (Perdida) Pte. Año	TOTAL
Saldo al 31-12-2015	11.000,00	32.176,11	0,00	81.257,27	124.433,38
Transferencia Cuentas de Resultados		-7.719,46		-81.257,27	-88.976,73
Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio 2016				11.205,40	11.205,40
Saldo al 31-12-2016	11.000,00	24.456,65	0,00	11.205,40	46.662,05

DETALLES CONCEPTOS	Capital Pagado	Reserva legal	Utilidad (Perdida) Acumulados	Utilidad (Perdida) Pte. Año	TOTAL
Saldo al 31-12-2016	11.000,00	24.456,65	0,00	11.205,40	46.662,05
Transferencia Cuentas de Resultados	11.000,00		205,40	-11.205,40	0,00
Utilidad (Pérdida) Presente Ejercicio 2017				35.933,52	35.933,52
Saldo al 31-12-2017	22.000,00	24.456,65	205,40	35.933,52	82.595,57

Ver Nota Adjunta a los Estados Financieros.


ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL


CPA LISSIA BALON
CONTADOR



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
Estado de Flujo de Efectivo
por el año terminado al 31 de Diciembre de 2017
(expresado en dólares)

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	<u>2017</u>
Resultado Neto del Ejercicio	U. S. \$ 35.933,52
Depreciaciones	252.574,38
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
- Aumento y/o disminución en Activos Financieros	10.755,90
- Aumento y/o disminución en Activos por Impuesto Corriente	-515,61
- Aumento y/o disminución en Inventarios	4.815,68
- Aumento y/o disminución en Servicios y Otros Pagos Antic.	-3.617,98
- Aumento y/o disminución en Otras Activos No Corrientes	-7.000,00
- Aumento y/o disminución en Cuentas y Documentos por Pagar	7.367,71
- Aumento y/o disminución en Otras Obligaciones Corrientes	<u>-102.187,39</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE OPERACION:	<u>188.972,39</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
- Aumento por adquisición de P.P. E	<u>-21.921,17</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE INVERSION:	<u>-21.921,17</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
- Aumento y/o disminución en Activos Financieros No Corrientes	<u>175.000,00</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	<u>175.000,00</u>
Aumento (Disminución) Neto del Efectivo	<u>342.051,22</u>
SALDO AL INICIO DEL AÑO	<u>135.379,80</u>
SALDO AL FIN DEL AÑO	<u>477.431,02</u>


ANGEL WILLMAN ALFREDO RIVERA MARTINEZ
GERENTE GENERAL


CPA LISSIA BALÓN B
CONTADOR



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016.
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1. - OPERACIONES.

La Compañía **INMOBILIARIA ECUATORIANA S.A INMOECUA** Se constituyó en Quito - Ecuador el 14 de Julio del 2.004. Su principal actividad es dedicarse a la administración de hoteles, moteles, restaurantes, locales comerciales y similares; compraventa, corretaje, administración, arrendamiento, etc.

Nota 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES PRÁCTICAS CONTABLES

BASES DE PREPARACIÓN- ANTECEDENTES

Los Estados Financieros adjuntos se presentan en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (USD. \$) moneda funcional de la Compañía, **"INMOBILIARIA ECUATORIANA S. A INMOECUA**, y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con las **NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA**, para las Pymes emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en Ingles) sobre la base del costo histórico, cuyo objeto es unificar un solo criterio a nivel Internacional. Estas divulgaciones aprobadas a través de Resoluciones por la Superintendencia de Compañías del Ecuador se describen a continuación:

A continuación mencionamos las principales políticas y/o principios contables más importantes que se han utilizado de acuerdo a la normativa NIIF para Pymes, considerando que de igual manera se encuentran inmersos dentro de cada una de las secciones (son 35 en su totalidad), dependiendo de los eventos que haya la empresa contraído en sus transacciones comerciales durante el periodo de inicio con las NIIF Pymes y tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento.

MEDICION DE VALORES RAZONABLES

Algunas de las políticas y revelaciones contables de acuerdo a las Normas Internacionales de información Financiera requieren la medición de los valores razonables tanto de los activos y pasivos financieros como no financieros. La Compañía utiliza la medición de los valores razonables principalmente para propósitos de:

- 1.- reconocimiento inicial
- 2.- revelación y;
- 3.- cuando existen indicios de deterioro tratándose de activos no financieros



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

Nota 3.- UNIDAD MONETARIA

La moneda utilizada para la preparación y presentación de los Estados Financieros de la Compañía es el Dólar de EUA, que es la moneda de curso legal en Ecuador.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO

Comprende el Efectivo en Caja y los saldos que se mantienen en las cuentas corrientes en Instituciones Bancarias y cualquier otro documento o certificado de depósito temporal. Estos valores se miden al costo de la transacción inicial y se reconocerán por su periodo de vencimiento no mayor a 3 meses desde su fecha de adquisición.

Por concepto de efectivo se mostrará dentro de los estados financieros en una cuenta específica que determine su condición y naturaleza dentro del activo corriente.

ACTIVOS FINANCIEROS

Representan cuentas y documentos por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo, e inicialmente surgen cuando la Compañía provee bienes y servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar la empresa medirá sus cuentas y documentos por cobrar al precio de la transición o valor razonable. Generalmente su cobranza no excede los 30 días y sólo en el evento de que esto ocurra, se medirán al costo amortizado bajo el método del interés efectivo. Se revisarán las estimaciones de cobro y se ajustarán el importe en libros de las cuentas por cobrar para reflejar los flujos de efectivo reales y estimados ya revisados.

En las Notas a los Estados Financieros se revelarán el monto de las cuentas y documentos por cobrar a la fecha de cierre, el monto de la Provisión para cuentas incobrables y la composición de las cuentas por cobrar no comerciales, serán segregados de las Cuentas por Cobrar.

ESTIMACION DE CUENTAS INCOBRABLES

Al final del periodo la empresa evaluará si existen evidencia objetiva de incobrabilidad y cuando exista, se reconocerá inmediatamente una estimación para cuentas incobrables. En las Notas explicativas a los estados Financieros se revelará la política adoptada para la cuantificación de la estimación para cuentas incobrables y el monto de la provisión para cuentas incobrables a la fecha de cierre de los Estados Financieros.

INVENTARIOS

Los inventarios están registrados al costo o compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito están registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos estimados de terminación y los gastos necesarios para la venta.

La Compañía realiza una evaluación del valor neto realizable de los inventarios al final del periodo, constituyendo la oportuna provisión cuando los mismos se encuentren sobrevalorados. Cuando las circunstancias, que previamente causaron la rebaja, hayan dejado de existir, o cuando exista clara evidencia de incremento en el valor neto realizable debido a un cambio en las circunstancias económicas, se procede a revertir el valor de la misma.

DETERIORO DE LOS INVENTARIOS

La Empresa en cada fecha o periodo informa si ha habido un deterioro de valor de los inventarios, realizando una comparación entre el valor en libros de cada partida de inventario con su precio de venta menos los costos de terminación y venta. La pérdida ocasionada en esta evaluación se reconocerá en los resultados del periodo. Sin en el evento resultare un incremento de valor en el precio, se revertirá el importe del deterioro reconocido.

PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPO

INMOBILIARIA ECUATORIANA S. A INMOECUA, reconoce como Activo de Propiedades, Planta y Equipos, (PPE) siempre que sea probable que estos generen beneficios económicos futuros paralelamente que los costos de dichos activos puedan medirse con fiabilidad.

La Empresa inicialmente medirá al costo de adquisición o compra los elementos de propiedad, planta y equipos, el mismo que comprende e incluyen los aranceles de importación e impuestos no recuperables, honorarios legales o de intermediación, transporte en general después de deducir los descuentos comerciales y/o rebajas, así como otros costos atribuibles hasta dejar ubicado el activo en el lugar y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista. Formará parte la estimación inicial de costos de desmantelamiento o retiros de un activo, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta. La Empresa medirá al costo de la propiedad y equipos al valor presente de todos los pagos futuros, si el pago se aplaza, (financiamiento) más allá de los términos normales de crédito. En su medición posterior, la empresa medirá las propiedades, planta y equipos (PPE) a su reconocimiento al costo menos la Depreciación Acumulada y la pérdida por deterioro acumulada que haya sufrido dicho elemento. Así mismo la Empresa dará de baja en cuentas un activo de (PPE), que se encuentra en disposición o no se espera obtener beneficios económicos futuros por la disposición de uso del activo. Así



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

mismo la empresa reconocerá la ganancia o pérdida por la baja en cuentas de un activo de (PPE) en el resultado del periodo contable en que se produjo.

LA EMPRESA REVELARÁ:

- Cada una de las clasificaciones de (PPE), que la gerencia considere apropiada
- Base de medición utilizada, vida útil de cada segmento de (PPE).
- Importe en libros de costo y su depreciación acumulada y pérdida por deterioro de valor al principio y final del periodo contable que se informa.
- Un reporte de conciliación que se demuestre el saldo inicial, las adiciones por compras, disposiciones por retiros, pérdidas por deterioro y otros cambios, y el saldo final.

EN LO QUE RESPECTA A LA DEPRECIACIÓN:

- Reconocerá el desgaste en el estado de resultados del periodo contable.
- Informar que se deprecia el bien desde la fecha que ingresa a operar o prestar el servicio a la empresa.
- El método de depreciación a usar; método lineal unidades de producción, decreciente o de años dígitos, el que aplique dependiendo del tipo de activo a usarse.

	Porcentajes
Maquinarias-Instalaciones	10%
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Computación, Software y otros	33.33%
Vehículo	20%
Equipos de Comunicación	10%

El Terreno se registra de forma independiente de los edificios o instalaciones que pueden estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

Los activos en proceso y tránsito están registrados al costo de adquisición. La depreciación de estos activos comienza cuando están en condiciones de uso.

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Reconoce las Cuentas y Documentos por Pagar los mismos que son Pasivos Financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, y cuando como consecuencia de un Acto comercial tiene la Obligación Legal de pagarlo e inicialmente lo mide al precio de la transacción incluido los costos de ella. Paralelamente y en el caso de ser una cuenta comprometida plazos se valorará su



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

pago al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de un mercado para el tipo de Pasivos Financieros, siempre y cuando el acuerdo constituye una transacción de financiamiento. La Empresa dará de baja en cuenta, una Cuenta y Documento por Pagar cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado. Asimismo, la Empresa revelará el monto de las Cuentas y Documentos por Pagar a la fecha y la composición de la cuenta expresada.

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

CUENTA DE PROVISIONES

La Empresa reconocerá una Provisión del Pasivo, cuando se tenga una obligación a la fecha sobre la que se informa, resultado de un suceso pasado y sea probable desprenderse de recursos para liquidar la obligación y el importe de la obligación pueda ser estimado en forma fiable. Así mismo la Empresa medirá la Provisión al valor presente de los importes que se espera sean requeridos para liquidar la obligación, cuando el efecto del valor temporal del dinero resulte significativo

CUENTA DE PRÉSTAMOS (PASIVOS)

La Empresa inicialmente medirá los préstamos al precio de la transacción, es decir, al costo y los demás gastos inherentes a él.

IMPUESTOS CORRIENTES

La Empresa también, indicará sobre el Impuesto por Pagar corriente que se basa en la Utilidad gravable (Tributaria), registrada durante el año, La Utilidad gravable difiere de la Utilidad contable debido a sus partidas de ingresos o de gastos imponibles o deducibles, y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía, **INMOBILIARIA ECUATORIANA S. A INMOECUA**, por concepto del Impuesto Corriente se calcula utilizando las tasas aprobadas al final de cada periodo la misma que a la presente fecha esta es del veintidós por ciento (22%)

ACTIVOS Y PASIVOS FINANCIEROS

Todos los activos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en los resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

RECONOCIMIENTO DE INGRESOS

Los Ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso normal de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios pueden ser valorados con fiabilidad.

El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

RECONOCIMIENTO DE COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos en el momento que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

PARTICIPACION A TRABAJADORES

La empresa reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación a los trabajadores en las utilidades de conformidad con lo establecido en el código de Trabajo de la República del Ecuador.

IMPUESTO A LA RENTA

La Empresa cancela sobre la utilidad generada del ejercicio después del cálculo de la participación a trabajadores, un importe correspondiente al 22%, por Impuesto a la Renta tal como se lo ha establecido en la Ley de Régimen Tributarios Interno, cuyos porcentajes han ido disminuyendo un punto a partir del año 2010, que era del 25%.

RESERVA LEGAL

La compañía destina el 10% de sus utilidades después del 15% de participación empleados y 25% de impuesto a la renta, el equivalente del 10 % para la reserva legal. En caso de algún saldo o remanente de las utilidades, por disposición de la Junta de Accionistas, estas se reparten a sus socios.



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

Nota 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El resumen de estas cuentas 31 de diciembre de 2016-2017 está comprendido por valores a favor de la Compañía por concepto de valores disponibles en Caja e Instituciones Financieras, Valores por recaudar por el mismo objeto social de la Compañía, entre otros.

	2017	2016
Bolivariano Cta. Cte. 521920-9	7.332,66	11.002,09
Proamerica Cta. Cte. 1037574011	39.786,98	12.566,24
Bolivariano Cta. Cte. 516109-8	430.311,38	111.811,47
TOTAL	477.431,02	135.379,80

La Compañía mantenía efectivo y equivalentes a efectivo por US\$ 477.431,02 al 31 de diciembre de 2017, que representan su máxima exposición al riesgo de crédito por estos activos. El efectivo en bancos son mantenidos principalmente en instituciones financieras que están calificadas entre el rango AA+ y AAA según las agencias calificadoras de riesgo autorizado por la Superintendencia de Bancos y Seguros del Ecuador.

Nota 5. ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, estos rubros comprenden los valores a favor de la empresa por concepto de ventas a clientes con facturas.

		2017	2016
Otras Cuentas por Cobrar	US \$	29.608,80	16.540,20
Préstamos a Empleados		0,00	18.035,00
Banco Bolivariano		0,00	5.789,50
TOTAL		29.608,80	40.364,70

Las Cuentas por Cobrar al 31 de Diciembre del 2017 no presentan deterioro alguno, pues la Administración considera que no existen riesgos de incobrabilidad en la cartera, la que se consideran sana.

Las cuentas por cobrar comerciales son el 100%, son a corto plazo y su deterioro es improbable y su máximo plazo es 30 días, por este motivo no se realizaron ningún tipo de cálculo por deterioro.



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

Nota 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El valor al 31 de Diciembre del 2017-2016 es el siguiente:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Primer Dividendo Renta	US \$	9.785,64	11.019,94
Segundo Dividendo Renta		9.785,64	11.019,94
Impuesto Valor Agregado Pagado		5.918,62	0,00
Crédito Trib. Impuesto a la Renta		551,29	0,00
Retención Fuente año 2017		9.264,02	7.583,93
Retención de IVA		3.988,03	0,00
TOTAL		39.293,24	29.623,81

Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

Nota 7. INVENTARIO

Al 31 de Diciembre del 2017-2016 respectivamente, los inventarios representan los bienes corporales destinados para la venta:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Mercadería	US \$	10.702,55	15.518,23
TOTAL		10.702,55	15.518,23

Inventarios son activos:

- (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación;
- (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o
- (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, el menor.

Nota 8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos a Proveedores	US \$	133.386,34	142.445,89
Préstamo a Socios		304.099,82	304.099,82
Seguros Pre pagados		4.255,91	5.253,38
Cuentas por Cobrar Empleados		13.675,00	0,00
TOTAL		455.417,07	451.799,09



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos de acuerdo a la disposición transitoria de la NIC 19.

Nota 9. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Esta cuenta está compuesta al 31 de Diciembre del 2017-2016 por:

	2017	2016
Valores por Liquidar	45.486,14	38.486,14
TOTAL	45.486,14	38.486,14

Nota 10.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

INMOBILIARIA ECUATORIANA S. A INMOECUA

ACTIVOS FIJOS, y/o PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS (PPE)

Al 31 de diciembre de 2017

La Propiedad, Planta y Equipos (PPE) y/o Activo Fijo, al 31 de diciembre de 2017, correspondía a:

DETALLES	Saldo al	Adiciones	Reclasificación	Bajas o	Saldo al
	31/12/2016		y/o Ajustes	Retiros	31/12/2017
Terrenos	128.508,00				128.508,00
Muebles y Enseres	674.742,05	15.288,75			690.030,80
Equipos de Oficina	23.113,60	141,09			23.254,69
Equipo Maq. Y Herramientas	81.837,52	5.428,33			87.265,85
Vehiculos	22.321,43				22.321,43
Instalaciones	71.686,22	535,00			72.221,22
Edificio	3.848.173,15	5,00			3.848.178,15
Equipos de Comunicación	9.309,17	528,00			9.837,17
Equipos de Computación	17.321,83				17.321,83
Total Costo:	4.877.012,97	21.926,17	0,00	0,00	4.898.939,14
Depreciación Acumulada	-1.400.635,57	-252.574,38	0,00	0,00	-1.653.209,95
PPE Neto:	3.476.377,40	-230.648,21	0,00	0,00	3.245.729,19

En este periodo las adquisiciones de PPE se mantuvieron en un valor de \$ 4.898.939,14; y hubo una Depreciación Acumulada de -1.653.209,95.



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

Nota 11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	US \$	0,00	175.000,00
TOTAL		0,00	175.000,00

Nota 12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Esta cuenta está compuesta al 31 de diciembre del 2017-2016 por:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores de Bienes	US \$	7.367,71	0,00
TOTAL		7.367,71	0,00

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, en este rubro se presentan el valor de las obligaciones a cargo de la Compañía por concepto de adquisición de bienes y servicios en desarrollo de las operaciones relacionadas con el objeto social.

Nota 13. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

	US \$	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Planilla Aportes IESS A.		486,00	486,00
Planilla Aportes IESS P.		5.501,63	5.520,45
Préstamos Quirografarios		1.370,64	1.562,17
Préstamos Hipotecarios		333,82	159,17
Décimo Tercer Sueldo		2.384,19	2.315,36
Décimo Cuarto Sueldo		8.913,52	8.998,45
Fondos de Reserva		323,48	350,11
Sueldos por Pagar		0,00	294,70
Vacaciones		9.981,03	6.276,12
Impuesto al valor Agregado Cobrado		22.188,08	15.382,23
Retención IVA		1.858,58	44,79
Retención en la Fuente		648,64	722,90
15% Participación Trabajadores		11.133,31	7.107,87
Impuesto a la Renta		27.155,22	29.072,52
Impuesto a la Renta años anteriores		61.145,81	177.318,50
TOTAL		153.423,95	255.611,34

Dentro de las Obligaciones Corrientes corresponden a Tributarias, IESS, Administrativas, Préstamos Hipotecarios, Quirografarios, etc.



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, este rubro comprende el valor de los pasivos a favor de los trabajadores, originados en virtud de la existencia de una relación laboral, legal y reglamentaria. De igual manera incluyen los recaudos de los contribuyentes a título de retención en la fuente, impuestos y transacciones mercantiles a favor de la administración tributaria.

Nota 14. PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

	US \$	2017	2016
CA APC COSTARICAN CORPORATION		4.060.275,78	4.060.275,78
TOTAL		4.062.292,78	4.062.291,78

Nota 15. CAPITAL SOCIAL

El Capital suscrito y pagado de la compañía es de \$ 22.000,00 en acciones clases únicas (ordinarias y nominativas) por el valor de \$ 1.00 cada una.

	US \$	2017	2016
AGRIGUATE SOCIEDAD ANONIMA		21.999,00	4.400,00
SOLIS GIL ODILJA ISABEL		1,00	6.600,00
TOTAL		22.000,00	11.000,00

Cabe mencionar que para este año la Compañía tuvo un aumento en su capital y hubo cambio en sus accionistas.

Nota 16. RESERVA LEGAL

	US \$	2017	2016
Reserva Legal		24.456,65	24.456,65
TOTAL		24.456,65	24.456,65

Nota 17. RESULTADOS ACUMULADOS

	US \$	2017	2016
Utilidades Acumuladas		205,40	0,00
TOTAL		205,40	0,00

Nota 18. RESULTADO DEL EJERCICIO

	US \$	2017	2016
Resultado del Ejercicio		35.933,52	11.205,40
TOTAL		35.933,52	81.257,27



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

Nota 19. INGRESOS OPERACIONALES

		2017	2016
Servicio de Hospedaje	US \$	1.582.146,43	1.584.687,95
Restaurante y Cafetería		260.623,56	237.243,31
Otros Ingresos		0,00	56.915,93
TOTAL		1.842.769,99	1.878.847,19

Incluye tanto a los ingresos de actividades ordinarias como las ganancias. Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad, y corresponden a una variada gama de denominaciones, tales como ventas, honorarios, intereses, dividendos, alquileres y regalías. Son ganancias otras partidas que, cumpliendo la definición de ingresos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias llevadas a cabo por la entidad. Las ganancias suponen incrementos en los beneficios económicos y, como tales, no son diferentes en su naturaleza de los ingresos de actividades ordinarias. Los ingresos se registrarán en el período en el cual se devengan.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: Son aquellos que surgen en el curso de las actividades ordinarias de la entidad y adoptan una gran variedad de nombres, tales como ventas, comisiones, intereses, dividendos y regalías.

Nota 20. COSTO DE VENTAS

		2017	2016
Costo de Ventas		906.326,74	985.595,38
TOTAL		906.326,74	985.595,38

COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION: Comprende el costo de los inventarios vendidos, que comprende todos los costos derivados de la adquisición y transformación, así como otros costos indirectos de producción necesarios para su venta.

Nota 21. GASTOS OPERACIONALES

		2017	2016
GASTOS OPERACIONALES	US \$	559.389,87	546.378,26
GASTOS FINANCIEROS		302.831,33	298.370,12
GASTOS NO OPERACIONALES		0,00	1.117,63
TOTAL		862.221,20	845.866,01

La definición de gastos incluye tanto las pérdidas como los gastos que surgen en las actividades ordinarias de la entidad. Entre los gastos de la actividad ordinaria se encuentran, por ejemplo, el costo de las ventas, los salarios y la depreciación. Usualmente, los gastos toman la forma de una salida o depreciación de activos, tales



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

como efectivo y otras partidas equivalentes al efectivo, inventarios o propiedades, planta y equipo. Son pérdidas otras partidas que, cumpliendo la definición de gastos, pueden o no surgir de las actividades ordinarias de la entidad. Incluye todos los gastos del periodo de acuerdo a su función distribuidos por: gastos de venta, gastos de administrativos, gastos financieros y otros gastos. Los gastos deben ser reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo.

ADMINISTRACION DEL RIESGO FINANCIERO

En el curso normal de sus operaciones la Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el use de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

a.- Marco de Administración de Riesgos

La Administración de la Compañía es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como por el desarrollo y monitoreo de las políticas de administración de riesgos.

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la Compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración de la Compañía monitorea el cumplimiento de las políticas y los Procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto de los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

b.- Riesgo de Crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

c.- Riesgo de Mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la



AUDCOMAS C LTDA
AUDITORES Y CONSULTORES

Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

d.- Riesgo de Moneda

La Compañía generalmente no entra en transacciones denominadas en monedas Diferentes al US dólar, moneda funcional, por consiguiente, considera que su exposición al riesgo de moneda no es relevante.

Administración de Capital

La política de la Compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los inversionistas y acreedores y sustentar el desarrollo futuro del negocio. El capital se compone del patrimonio total. Hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año.

CONTINGENCIAS

Al cierre del 2017-2016, la empresa no registra ningún tipo de contingencias sobre activos o pasivos que pudieran revelarse en estas notas a los estados financieros, considerando que no existen riesgos en Cuentas por Cobrar o Pagar, Eventos Legales, Tributarios etc.

SITUACION FISCAL

A la fecha de emisión de los Estados Financieros y presentación del Informe de Auditoría Externa (ABRIL 2018), la Compañía ha cumplido con la presentación formal de la Obligaciones Tributarias ante el Servicio de Rentas Internas.

INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.

EVENTOS SUBSECUENTES.

Entre el 31 de Diciembre del 2017 y la fecha del informe de los Auditores Independientes (ABRIL 2018), no se observó la existencia de algún hecho que pudiera cambiar sustancialmente la estructura de los estados financieros.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX