

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

### **A los Accionistas de INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**

#### **Informe sobre los Estados Financieros**

Hemos auditado el balance general adjunto de **INMOBILIARIA TURISABEL S.A.** al 31 de Diciembre del 2018, y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados Financieros**

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

#### **Responsabilidad del Auditor**

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

Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre las cifras y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, sobre la materialidad. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la compañía, con el propósito de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como de la presentación de los estados financieros.

#### **Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo presentan razonablemente en todos los asuntos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA TURISABEL S.A.** al 31 de Diciembre del 2018, y el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha con normas Internacionales de Información Financiera.

#### **Asunto de Énfasis**

De acuerdo con NIIF las cuentas por pagar con partes relacionadas deberían generar intereses, los préstamos a largo plazo entre partes relacionadas, deben reconocerse inicialmente al valor razonable, que es el valor descontado de los pagos futuros del préstamo, utilizando una tasa de interés (de mercado) basada en la tasa que el prestatario pagaría a un prestamista no relacionado, por un préstamo en condiciones similares (monto, plazo, garantía, etc.). Cuando no está pactada una tasa de interés o existiendo una, ésta es más baja que la del mercado, resultará una diferencia entre el monto del préstamo y el valor razonable descontado.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

El Informe de Cumplimiento Tributario de **INMOBILIARIA TURISABEL S.A.** al 31 de diciembre del 2018, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

C.P.A / M.B.A Alberto G Guzmán M –Socio  
RNC No. 23609



CONSULTORES GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS CIA.LTDA.  
RNAE-2 No. 361

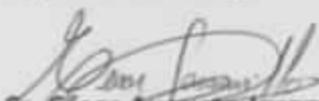
Abril 15 de 2019  
Guayaquil – Ecuador

**INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	Notas	DICIEMBRE 31	
		2018	2017
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Disponible	3	15.931	22.594
Cuentas por cobrar	4	174.800	172.284
Impuestos a la renta	5	37.430	36.645
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>228.161</b>	<b>231.523</b>
<b>PROPIEDADES Y EQUIPOS</b>	6	<b>687.163</b>	<b>687.163</b>
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>599</b>	<b>599</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>915.922</b>	<b>919.284</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>			
<b>PASIVOS:</b>			
Cuentas por pagar	7	643.939	645.935
Beneficios Sociales		845	2.883
Impuestos por pagar		1.547	1.147
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>646.331</b>	<b>650.025</b>
<b>Obligaciones a largo plazo</b>			
Cuentas por pagar - Relacionadas	8	259.740	259.740
		259.740	259.740
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<b>906.071</b>	<b>909.765</b>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	9	10.000	10.000
Reserva Facultativa		100	100
Resultados Acumulados		-581	270
Resultados del Ejercicio		332	-851
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>9.852</b>	<b>9.519</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>915.922</b>	<b>919.284</b>

Ver notas a los estados financieros

**Representante legal**

  
**Sr. César Augusto Jaramillo**  
**1702751791**

**Contador General**

  
**C.P.A. Martha Angulo C.**  
**0919128652001**

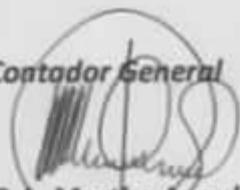
**INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	Nota	2018	2017
<b>INGRESOS</b>			
Arriendos	11	15.000	22.000
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<u>15.000</u>	<u>22.000</u>
<b>GASTOS DE ADMINISTRACION</b>			
		16.400	16.387
<b>GASTOS FINANCIERO</b>			
		20	62
<b>GASTO DE OPERACIÓN</b>			
		974	5.219
		<u>17.394</u>	<u>21.668</u>
<b>OTROS INGRESOS</b>			
		<u>4.000</u>	
<b>UTILIDAD /PERDIDA DEL EJERCICIO</b>			
		<u>1.606</u>	<u>332</u>
<b>Participación de trabajadores</b>			
		231	50
<b>Base Imponible</b>			
		<u>1.375</u>	<u>282</u>
<b>Impuesto a la renta</b>			
		1.043	1.133
<b>Utilidad Neta</b>			
		<u>332</u>	<u>-851</u>

**Representante legal**

  
**Sr. Cesar Augusto Jaramillo**  
**1702751791**

**Contador General**

  
**C.P.A. Martha Angulo C.**  
**0919128652001**

**INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Total
	( US DOLARES )			
<b>Saldo AL 31 de Diciembre del 2016</b>	<b>10.000</b>	<b>100</b>	<b>270</b>	<b>10.370</b>
Utilidad del Ejercicio 2017			332	332
Participación de Trabajadores			-50	-50
Impuesto a la Renta			-1132,89	-1.133
<b>Saldo AL 31 de Diciembre del 2017</b>	<b>10.000</b>	<b>100</b>	<b>-581</b>	<b>9.519</b>
Utilidad del Ejercicio 2018			332	332
<b>Saldo AL 31 de Diciembre del 2017</b>	<b>10.000</b>	<b>100</b>	<b>-248</b>	<b>9.852</b>

Ver notas a los estados financieros

**Representante legal**

  
**Sr. Cesar Augusto Jaramillo**  
**1702751791**

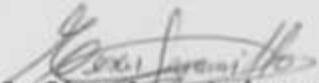
**Contador General**

  
**C.P.A Martha Angulo C.**  
**0919128652001**

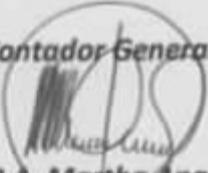
**INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

	2.018	2.017
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Resultado del Ejercicio	332	332
Provisiones varias		229
<i>Cambios en activos y pasivos de operación:</i>		
Cuentas por cobrar	-2.516	11.168
Otras cuentas por cobrar	-784	2.907
Cuentas por pagar	-2.056	
Beneficios Sociales	-2.038	
Impuestos por pagar	400	
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b>	<b>-6.663</b>	<b>14.637</b>
<b>FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Relacionadas		1.067
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión</b>	<b>-</b>	<b>1.067</b>
<b>Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión</b>	<b>-6.663</b>	<b>15.704</b>
Efectivo y Equivalente de efectivo al inicio del año	<b>22.594</b>	<b>6.890</b>
Efectivo y Equivalente de efectivo al final del año	<b>15.931</b>	<b>22.594</b>

**Representante legal**

  
**Sr. César Augusto Jaramillo**  
**1702751791**

**Contador General**

  
**C.P.A. Martha Angulo C.**  
**0919128652001**

**INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**1. ACTIVIDADES:**

*La Compañía fue constituida en Mayo del 2006, el objeto es dedicarse a la compra y venta bienes inmuebles en el país y en el exterior.*

*El domicilio tributario de la compañía es en la Provincia de Galapagos, Canton Isabela.*

*La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la compañía.*

**Indicadores de la economía al 31 de Diciembre:**

AÑOS	INDICE DE INFLACION
2018	-0,27
2017	-0,20
2016	1,12

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

**2.1 Declaración de cumplimiento**

*Los estados financieros adjuntos se presentan en dólares de Estados Unidos de Norteamérica, moneda funcional de la compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y representa la adopción integral.*

**2.2 Efectivo y Banco.**

*Representa fondos líquidos y depósitos en cuentas corrientes en bancos locales.*

**2.3 Cuentas por cobrar .**

*Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros distintos de los instrumentos derivados, con cobros fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar las cuentas por cobrar. La mayoría de las ventas se realizan sobre la base de los términos normales de crédito y las cuentas por cobrar no devengan intereses. Cuando el crédito se extiende más allá de los términos normales del crédito, las cuentas por cobrar se valoran al costo amortizado utilizando el de interés efectivo.*

*Al final de cada periodo de notificación, el importe en libros de las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que las cantidades no son recuperables. Si es así, una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados.*

**INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La administración ha determinado que el costo amortizado no presenta diferencia con respecto al monto facturado, debido a que la transacción no tiene costos significativos asociados.

**Propiedades y Equipos-**

- 2.3.1 Medición en el momento de su reconocimiento.-** Se medirán inicialmente por su costo. Comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo planeado.
- 2.3.2 Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales.-** El costo de las propiedades se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. El cual no ha sido efectuado por cuanto la compañía se encuentra en la etapa pre - Operativa. Los activos fijos deben registrarse al costo adquisición en US\$ dólares, y depreciarse utilizando el método de línea recta, en base a los años de vida útil estimado y los porcentajes establecidos en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de, art. 25, numeral 6, literal (a).

Los desembolsos por reparación y mantenimiento efectuados para reparar o mantener el beneficio económico futuro esperado en los activos fijos deben reconocerse como un gasto cuando se incurre, mientras que las mejoras de importancia se deben capitalizadas.

**2.4 Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar.**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, que no cotizan en un mercado activo. La compañía tiene implementados políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados

**2.5 Activos y Pasivos Financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen y se dan de baja en la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo y son medidos inicialmente a su valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos y pasivos 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. La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable con cambio a resultados, cuentas por cobrar. Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes y diferidos.

La administración determina la clasificación de sus activos y pasivos en el momento del reconocimiento inicial.

**INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**2.6 Impuestos**

*El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.*

**Impuesto Corriente**

*El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingreso o gastos disponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.*

*Impuestos corrientes, relacionados con la misma autoridad fiscal y la compañía tiene la intención de liquidarlos como netos.*

**Obligaciones por Beneficios Definidos:**

**Provisión para Jubilación**

*El código del Trabajo establece la obligación por parte del empleador de conceder jubilación patronal a todos aquellos empleados que hayan cumplido un mínimo de 10 años de servicio en una misma Compañía. La reserva para jubilación patronal se contabiliza con cargo a los resultados del año la misma que se determina mediante un estudio actuarial, de acuerdo con disposiciones vigentes. Al 31 de diciembre del 2018, la compañía no ha efectuado ninguna provisión debido a que no esta inmersa en esta obligación por no tener trabajadores con antigüedad.*

**Bonificación por desahucio –**

*De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía entregará el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio. La compañía no esta sujeta a esta disposición en el presente ejercicio por no contar con personal antiguo.*

**Participación de trabajadores –**

*La participación de trabajadores se carga al resultado del año y se calcula aplicando el 15 % sobre la utilidad del ejercicio de acuerdo con la ley.*

**2.7 Reconocimiento de Ingresos**

*Los ingresos se registran al valor razonable de la venta y se registran en el periodo en que se realizan.*

**2.1 Costos y Gastos**

*Los costos se registran cuando se realizan y se conocen.*

**INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**3. EFECTIVO Y BANCO**

	2018	2017
	( US DOLARES )	
Caja chica		3.541
Banco Pacífico	15.931	19.052
	<b>16.931</b>	<b>22.594</b>

**4. CUENTAS POR COBRAR**

	2018	2017
	( US DOLARES )	
Clientes	28.360	22.470
Anticipos a proveedores	55.182	55.182
Relacionadas	74.768	78.171
Otras	16.461	16.400
	<b>174.800</b>	<b>172.283</b>

**5. IMPUESTOS**

	2018	2017
	( US DOLARES )	
Anticipo de Impuesto a la renta	14.042	13.615
I.V.A	23.298	22.830
Retenciones en la fuente	90	200
	<b>37.430</b>	<b>36.645</b>

**6. PROPIEDADES Y EQUIPOS.-**

	2018	2017
	( US DOLARES )	
<b>Costo:</b>		
Terreno	687.163	687.163
Vehículos	21.299	21.299
Depreciación	-21.299	-21.299
<b>Total , neto</b>	<b>687.163</b>	<b>687.163</b>

**7. CUENTAS POR PAGAR**

	2018	2017
	( US DOLARES )	
Proveedores	641.297	641.297
Proveedores	935	
Relacionada	-	4.590
Otras	1.707	108
	<b>643.939</b>	<b>645.995</b>

**INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**8. PATRIMONIO**

*Capital Social.-*

Al 31 de Diciembre del 2018, el capital pagado consiste en 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

	# de acciones	Valor Nominal	% de participación	2017 ( US DOLARES )
Pascuale Martínez	7.600	\$ 1,00	76%	7.600
Luigi Martínez	2.400	\$ 1,00	24%	2.400
	10000		100%	\$ 10.000

*Reserva Legal – La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal, hasta que esta como mínimo alcance el 50% del capital social de la Compañía. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad o para cubrir pérdidas. La compañía no ha efectuado la apropiación de utilidades para formar esta reserva.*

*Utilidades Acumuladas - El saldo de la cuenta es el efecto neto de los resultados de los años anteriores, no incluye el efecto de la aplicación por primera vez de las NIIF y de los saldos según PCGA anteriores, debido a que no existió efecto de dicha aplicación.*

**9. IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre del 2018 no ha sido fiscalizada por las autoridades del Servicio de Rentas Internas. La facultad fiscalizadora del Servicio de Rentas Internas (SRI) está vigente por los últimos cinco ejercicios económicos (2014 al 2018). La administración considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

El gasto por impuesto a la renta se registra como una deducción de las utilidades disponibles. Al diciembre 31 del 2018 se provisiona el 25%, 22% de las utilidades del periodo las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas (10 puntos porcentuales de rebaja si las utilidades son reinvertidas "capitalizadas" por el contribuyente hasta el 31 de diciembre del año siguiente, según el Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario y sus reformas, el art. 38 establece que las sociedades calcularan el impuesto causado aplicando la tarifa del 25% o 22% si fuera el caso sobre el resto de las utilidades). El anticipo de Impuesto a la Renta para el ejercicio 2019 será igual a la aplicación de la fórmula dispuesta en el art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y art. 76 del Reglamento de Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

De acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno, las Empresas que obtuvieren pérdidas pueden amortizar las pérdidas con las utilidades que obtuviere dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que la amortización exceda en cada periodo del 25% de las utilidades obtenidas.

**INMOBILIARIA TURISABEL S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**  
**(Expresados en dólares de E.U.A.)**

**10. PARTES RELACIONADAS**

Mediante Decreto 2430 de diciembre 31 del 2004, el Servicio de Rentas Internas, establece normas que deben observar para los precios de transferencia entre partes relacionadas para la aplicación del principio de plena competencia. Según lo dispuesto en la Resolución No. NAC-DGER2006-161 dispuesto a las Compañías elaborar un informe sobre precios de transferencias que debe presentarse dentro de los 5 días siguientes a la fecha de declaración del Impuesto a la Renta.

Mediante la resolución No. NAC-DGER2008-0464 del Servicio de Rentas Internas publicadas en el Registro Oficial No. 324 modifico las condiciones para la presentación del anexo e informe integral de Precios de Transferencia así: Los contribuyentes que realicen operaciones con relacionadas por un monto acumulado superior a los US\$ 6.000.000,00 deben presentar al SRI el anexo de Precios de Transferencia; y, si las operaciones superan los US\$ 15.000.000,00, se debe presentar el informe de Estudios de Precios de Transferencia.

La Compañía no está obligada a presentar los informes antes indicado, debido a que no cumple con los requisitos antes indicados.

**11. PREVENCIÓN, DETECCIÓN Y ERRADICACIÓN DEL DELITO DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS**

La compañía se encuentra inmersa al control de Lavado de activos regulado por la Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, bajo control por la Unidad de Análisis Financiero y Económico – UAFE, con código de Registro 12.844. La compañía ha cumplido con la entrega de Reportes de Operaciones o Transacciones Económicas que igualen o superen el Umbral (RESU),

**12. CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre del 2018, no tenemos conocimiento de ninguna contingencia legal que mantenga la Compañía en trámite.

**13. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018 han sido aprobados mediante acta, por la junta de accionistas y por la administración de la misma.

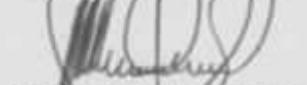
**14. EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe, no tenemos conocimiento de eventos importantes que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y la continuidad de negocio en marcha.

**Representante legal**

  
Sr. César Augusto Jaramillo  
1702751791

**Contador General**

  
C.P.A. Martha Angulo C.  
0919128652001