

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARIA S.A

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017

En conjunto con el informe de Auditoria emitido por un Auditor Independiente

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Accionistas de
INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las políticas contables significativas y otras notas aclaratorias.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A. al 31 de diciembre del 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe con más detalle en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros* de nuestro informe.
4. Somos independientes de la Compañía de conformidad con los requerimientos del Código de Ética para Contadores emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Asuntos de énfasis

Los siguientes asuntos de énfasis no modifican nuestra opinión:

6. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía mantiene cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas por US\$12,245 y US\$588, respectivamente, tal como se expone en la Nota 6. PARTES RELACIONADAS.
7. Al 31 de diciembre del 2017, el 100% de los ingresos de la Compañía dependen de su parte relacionada, ver Notas 1. ACTIVIDAD ECONÓMICA y 6. PARTES RELACIONADAS.

Responsabilidades de la Administración y los Accionistas en relación con los estados financieros

8. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de estos estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y de control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.
9. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la Compañía en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, salvo que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones.
10. Los Accionistas son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros (Ver Anexo)

11. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA siempre detecte errores materiales cuando existan. Las equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en su conjunto, puede esperarse razonablemente que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, basadas en los estados financieros.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

12. El Informe de los Auditores Independientes sobre la aplicación de ciertos procedimientos convenidos sobre prevención de lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2017, se emite por separado.
13. El Informe de Cumplimiento Tributario de INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A., al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Guayaquil, Ecuador
Marzo 12, 2018


Teresa Hansen-Holm
Matrícula CPA 23.895


Hansen-Holm & Co. Cia. Ltda.
SC. RNAE # 003

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Como parte de la auditoría a los estados financieros INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A. de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría - NIA, aplicamos el juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la Administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la Administración del supuesto de empresa en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existen o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría; sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la Compañía no pueda continuar como una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación, 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 logre presentación razonable. Obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la Compañía para expresar una opinión sobre los estados financieros.
- Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría de la Compañía. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con la Administración y Accionistas de la Compañía en relación con, entre otras cosas, en el alcance y el momento de realización de la auditoría y los resultados importantes de la auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A.

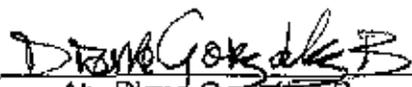
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

DICIEMBRE 31, 2017

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	
<u>ACTIVOS</u>		
Efectivo	5	214,199
Partes relacionadas	6	12,245
Otras cuentas por cobrar		117
Gastos pagados por anticipado		<u>1,297</u>
Total activo corriente		227,858
Propiedades	7	<u>801,078</u>
Total activos		<u>1,028,936</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
<u>PASIVOS</u>		
Cuentas por pagar		2,065
Partes relacionadas	6	588
Gastos acumulados	8	<u>1,362</u>
Total pasivo corriente		4,015
<u>PATRIMONIO</u>		
Capital social	9	8,320
Reserva legal	9	247
Reserva facultativa	9	2,225
Resultados acumulados	9	<u>1,014,129</u>
Total patrimonio		1,024,921
Total pasivos y patrimonio		<u>1,028,936</u>

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Diana González B.
Gerente General


Econ. Alba Oñate
Contadora

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES

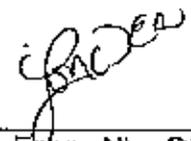
DICIEMBRE 31, 2017

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Ingresos por actividades ordinarias	<u>Notas</u> 1 y 6	110,400
<u>Gastos</u>		
Gastos administrativos		<u>(93,868)</u>
Total gastos		(93,868)
Utilidad operativa		16,532
Otros ingresos (egresos), neto		<u>(379)</u>
Utilidad antes de impuesto a las ganancias		16,153
Impuesto a las ganancias	10	<u>(7,708)</u>
Utilidad neta del ejercicio		8,445
Utilidad neta del ejercicio		8,445
<u>Otro resultado integral</u>		
Superávit por revaluación de propiedades	7	<u>130,987</u>
Resultado integral del año		<u>139,432</u>

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Diana González B.
Gerente General


Econ. Alba Oñate
Contadora

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

DICIEMBRE 31, 2017

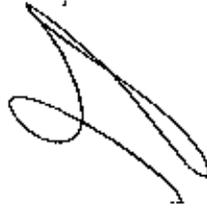
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldos a diciembre 31, 2016	8,320	14	125	834,422	842,881
Transferencia a reserva legal		233		(233)	0
Transferencia a reserva facultativa, ver Nota 9. PATRIMONIO			2,100	(2,100)	0
Ajustes				42,608	42,608
Utilidad neta del ejercicio				8,445	8,445
Otro resultado integral				130,987	130,987
Saldos a diciembre 31, 2017	8,320	247	2,225	1,014,129	1,024,921

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


 Ab. Diana González B.
 Gerente General


 Econ. Alba Oñate
 Contadora



INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

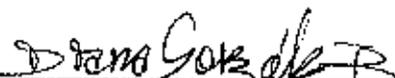
DICIEMBRE 31, 2017

(Expresado en dólares de E.U.A.)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Efectivo recibido de clientes y otros	211,095
Efectivo pagado a proveedores y empleados	<u>(82,631)</u>
Efectivo neto provisto en actividades de operación	128,464
Aumento neto en efectivo	128,464
Efectivo al comienzo del año	85,735
Efectivo al final del año	214,199

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Diana González B.
Gerente General


Econ. Alba Oñate
Contadora



INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

DICIEMBRE 31, 2017

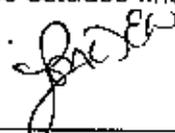
(Expresado en dólares de E.U.A.)

FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Resultado integral del año	139,432
Ajustes para reconciliar el resultado integral del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación	
Depreciación	17,421
Impuesto a las ganancias	7,708
Otro resultado integral	(130,987)
<u>Cambios netos en activos y pasivos</u>	
Cuentas por cobrar y otros activos	100,695
Cuentas por pagar y otros	(5,805)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	<u>128,464</u>

Las notas 1 - 12 adjuntas son parte integrante de los estados financieros.


Ab. Diana González B.
Gerente General


Econ. Alba Oñate
Contador



INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

DICIEMBRE 31, 2017

(Expresadas en dólares de E.U.A.)

1. ACTIVIDAD ECONÓMICA

INMODIANA INMOBILIARIA DIANA MARÍA S.A. se constituyó el 3 de junio del 2008, de conformidad con las leyes de la República del Ecuador en la ciudad de Guayaquil. Su actividad principal es la relacionada con bienes raíces, arrienda sus bienes muebles e inmuebles.

Durante el año 2017, se facturó por alquiler el monto de US\$110,400 a su parte relacionada, ver Notas 6. PARTES RELACIONADAS y 11. COMPROMISOS, lo cual representa el 100% del total de sus ingresos.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017, han sido emitidos con la autorización de la Administración y serán presentados para su aprobación en la Junta General de Accionistas que se realizará dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación definitiva.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (publicado en el R.O. 94 del 23.XII.09).

a) Bases de elaboración

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico. El costo histórico esta generalmente basado en el valor razonable de la contraprestación dada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de mercado a la fecha de medición, independientemente de si dicho precio es directamente observable o estimado usando otras técnicas de valoración. En la estimación del valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía toma en cuenta las características de un activo o un pasivo que los participantes de mercado tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición.

Adicionalmente, para propósitos de información financiera, el valor razonable está categorizado en los niveles 1, 2 y 3, basado en el grado en que los datos de entrada para la medición del valor razonable son observables y la importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad. Los niveles de los datos de entrada se describen a continuación:

- Los datos de entrada de nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición.
- Los datos de entrada de nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Los datos de entrada de nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

b) Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una Compañía y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra Compañía. Los activos y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierta en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

El efectivo y los deudores comerciales representan los activos financieros de la Compañía. Para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, la Compañía incluye en esta cuenta caja y bancos.

La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de los deudores comerciales no tienen intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, los valores de deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Los acreedores comerciales y préstamos bancarios representan los pasivos financieros de la Compañía. Los acreedores comerciales son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no tienen intereses. Los gastos por intereses de los préstamos bancarios se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los gastos financieros.

c) Propiedades

Las propiedades se miden inicialmente por su costo. El costo comprende su precio de adquisición. Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipos excepto por terrenos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, si lo hubiera. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se cargan a resultados en el periodo que se producen.

La depreciación se registra en los resultados del año, utilizando tasas de depreciación basadas en la vida útil estimada de los bienes, siguiendo el método de línea recta, así tenemos:

Equipos de oficina	10 años
Muebles y enseres	10 años
Edificios	50 años

d) Impuesto a las ganancias

El gasto por impuesto a las ganancias representa la suma del impuesto corriente por pagar y del impuesto diferido. El impuesto corriente por pagar está basado en la ganancia fiscal del año. El cargo por impuesto a las ganancias corriente será el mayor de entre el cálculo sobre la renta imponible del año utilizando la tasa impositiva para sociedades del 22%, sobre la suma de coeficientes que constituyen el impuesto mínimo; excepto para sociedades cuyos accionistas se encuentran establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, será máximo hasta un 25%.

e) Reconocimiento de Ingresos por actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias son reconocidos por el alquiler de departamentos y villas.

3. SUPUESTOS CLAVES DE LA INCERTIDUMBRE EN LA ESTIMACIÓN

En la aplicación de las políticas de la Compañía, que son descritas en la Nota 2, se requiere que la Administración haga juicios, estimaciones y supuestos del valor en libros de los activos y pasivos. Las estimaciones y supuestos asociados están basados en la experiencia de costo histórico y otros factores que sean considerados relevantes. Los resultados actuales pueden diferir de dichas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos subyacentes son revisados en un modelo de negocio en marcha.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGO FINANCIERO

Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgos de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia Financiera de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros.

a) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo que una contraparte no cumpla con sus obligaciones estipuladas en un instrumento financiero o contrato, originando una pérdida.

El riesgo de la Compañía está relacionado con sus actividades operacionales, principalmente por sus cuentas por cobrar, sus actividades financieras en las cuales incluye el efectivo.

5. EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2017, el efectivo se forma de la siguiente manera:

Bancos	<u>214,199</u>
	<u>214,199</u>

6. PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de las cuentas por cobrar con partes relacionadas es el siguiente:

Mariano González Portes	12,245
	<u>12,245</u>

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de las cuentas por pagar con partes relacionadas es el siguiente:

Valores y Administraciones S.A.	106
Multidau S.A.	482
	<u>588</u>

Durante el año 2017, las transacciones con partes relacionadas fueron las siguientes:

Ingresos (i)	110,400
Préstamo	12,506
Gastos (i)	1,377

(i) Las transacciones antes descritas fueron efectuadas en términos y condiciones equiparables a las realizadas con terceros, de acuerdo con el principio de plena competencia.

7. PROPIEDADES

Al 31 de diciembre del 2017, el movimiento de las propiedades, neto se forma de la siguiente manera:

	<u>Saldo al</u> 31.12.2016	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Revalorización</u>	<u>Saldo al</u> 31.12.2017	(*)
Costo						
Terrenos	402,859	0	0	0	402,859	
Edificios	582,100	0	0	130,987	713,087	2-5%
Muebles y enseres	10,403	0	0	0	10,403	10%
Equipos	2,811	0	0	0	2,811	10%
Total costo	<u>998,173</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>130,987</u>	<u>1,129,160</u>	
Depreciación acumulada	<u>(353,269)</u>	<u>(17,421)</u>	<u>42,608</u>	<u>0</u>	<u>(328,082)</u>	
Propiedades	<u>644,904</u>	<u>(17,421)</u>	<u>42,608</u>	<u>130,987</u>	<u>801,078</u>	

(*): Porcentaje de depreciación.

8. GASTOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2017, el saldo de los gastos acumulados se forma de la siguiente manera:

Beneficios sociales (1)	1,063
Obligaciones con el IESS	299
	<u>1,362</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2017, el movimiento de la provisión de beneficios sociales fue como sigue:

	<u>Décimo tercero</u>	<u>Décimo cuarto</u>	<u>Vacaciones</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2016	83	122	167	372
Provisión del año	1,000	378	500	1,878
Pagos	(1,000)	(187)	0	(1,187)
Saldo al 31 de diciembre del 2017	83	313	667	1,063

9. PATRIMONIO

Capital social

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de 8,320 acciones ordinarias y nominativas de US\$1 cada una.

Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se asigne como reserva hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos, pero puede destinarse a aumentar el capital social con la aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2017, la reserva legal asciende a US\$247.

Reserva facultativa

Mediante Acta de Junta General de Accionistas con fecha 1 de abril del 2017, se aprobó la transferencia a reserva facultativa por un monto de US\$2,100 de la utilidad neta del ejercicio 2016.

Resultados acumulados

La Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007 emitida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 9 de septiembre del 2011, indica que los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al periodo de transición de aplicación de las NIIF Completas y NIIF para las PYMES, deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, como subcuentas.

10. IMPUESTO A LAS GANANCIAS

De acuerdo con disposiciones legales la tarifa para el impuesto a las ganancias se establece en el 22%.

Al 31 de diciembre del 2017, la conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

Utilidad antes de impuesto a las ganancias	16,153
Gastos no deducibles	18,882
Utilidad gravable	35,035
Impuesto causado	7,708
Anticipo mínimo determinado	6,010

11. COMPROMISOS

Contratos de arrendamiento

Con fecha 2 de enero del 2017, se celebraron 3 contratos de arrendamientos con el señor Mariano González Portes, con el objeto de dar en arrendamiento los siguientes inmuebles:

- Departamento #10 A
- Departamento #10 B
- Villa de 1 planta

El plazo por el cual se estipulan los contratos es de 2 años.

Al 31 de diciembre del 2017, se han generado ingresos por arrendamiento por un monto de US\$110,400, ver Nota 6. PARTES RELACIONADAS.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 12, 2018) no se produjeron eventos, en la opinión de la Administración de la Compañía, que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no hayan sido ajustados o revelados en los mismos.