

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre de 2016

Contenido

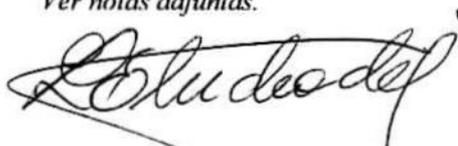
Estados Financieros

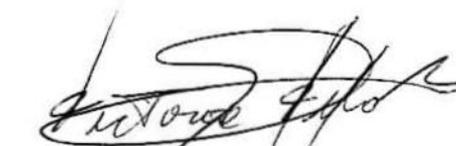
| | |
|--|---|
| Estado de Situación Financiera | 2 |
| Estado de Resultado Integrales | 3 |
| Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios | 4 |
| Estado de Flujos de Efectivo | 5 |
| Notas a los Estados Financieros | 6 |

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.
Estado de Situación Financiera

| | Diciembre 31, 2016 |
|---|-------------------------------|
| Activos | |
| Activos corrientes: | |
| Efectivo (Nota 4) | US\$ 3,869.39 |
| Cuentas por cobrar (Nota 5) | 4,600.00 |
| Impuestos corrientes (Nota 6) | 48,187.82 |
| Seguros anticipados | 1,833.72 |
| Total activos corrientes | 58,490.93 |
| Activos no corrientes | - |
| Propiedades, neto (Nota 7) | 747,046.12 |
| Depósitos en garantía | 900.00 |
| Total activos | US\$ 806,437.05 |
| Pasivos y patrimonio de los socios | |
| Pasivos corrientes: | |
| Cuentas por pagar | US\$ - |
| Depósitos recibidos en garantía | 13,375.00 |
| Impuestos corrientes (Nota 8) | 3,367.66 |
| Pasivos acumulados | - |
| Total pasivos corrientes | 16,742.66 |
| Pasivos no corrientes | - |
| Patrimonio de los socios: | |
| Capital pagado (Nota 9) | 400.00 |
| Reserva legal | 3,383.59 |
| Reserva por revalorización | 15,075.50 |
| Resultados acumulados: | |
| Efecto por aplicación de las NIIF | 727,981.98 |
| Utilidades retenidas | - |
| Resultado del ejercicio | 42,853.32 |
| Total patrimonio de los socios | 789,694.39 |
| Total pasivos y patrimonio de los accionistas | US\$ 806,437.05 |

Ver notas adjuntas.


Luis Ernesto Andrade Jiménez
Representante Legal


Ing. Victoria Velarde Román
Contador General

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.
Estado de Resultados

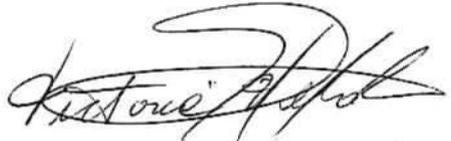
Año Terminado
Diciembre 31, 2016

Ingreso de actividades ordinarias

| | | |
|--|-------------|-------------------------|
| Ingreso de actividades ordinarias, arrendamiento | US\$ | 166,117.50 |
| Gastos de administración | | (110,028.22) |
| Participación de trabajadores | | - |
| Total gastos | | <u>(110,028.22)</u> |
| Utilidad antes de impuesto a la renta | | 56,089.28 |
| Impuesto a las ganancias (Nota 8) | | (13,235.96) |
| Impuesto diferido | | - |
| Utilidad del año | | 42,853.32 |
| Otros resultados integrales | | |
| Otros resultados integrales, neto de impuestos | | - |
| Resultado integral del año, neto de impuestos | US\$ | <u>42,853.32</u> |

Ver notas adjuntas.


Luis Ernesto Andrade Jiménez
Representante Legal


Ing. Victoria Velarde Román
Contador General

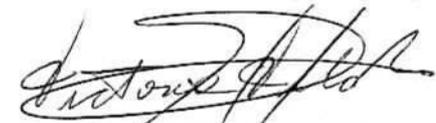
Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Socios
Año terminado diciembre 31, 2016

| | Capital Pagado | Reserva legal | Reserva por revalorización | Efecto por aplicación de las NIIF | Resultado acumulados | Resultado del ejercicio |
|-----------------------------|----------------|-----------------|----------------------------|-----------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Saldos a Diciembre 31, 2015 | 400.00 | 3,383.59 | 15,075.50 | 727,981.98 | - | 62,659.48 |
| Resultado 2016 | | | | | | 42,853.32 |
| Transferencia | | | | | 62,659.48 | (62,659.48) |
| Dividendos pagados | | | | | (62,659.48) | |
| Saldos a Diciembre 31, 2016 | 400.00 | 3,383.59 | 15,075.50 | 727,981.98 | - | 42,853.32 |

Ver notas adjuntas.


Luis Ernesto Andrade Jiménez
Representante Legal


Ing. Victoria Velarde Román
Contador General

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.
Estado de Flujos de Efectivo

**Año Terminado
Diciembre 31, 2016**

Actividades de operación:

| | |
|---|-----------------|
| Recibido de clientes | US\$ 166,117.50 |
| Pagado a proveedores y empleados | (89,493.02) |
| Impuesto a la renta | (13,235.96) |
| Efectivo neto usado en actividades de operación | 63,388.52 |

Actividades de inversión:

| | |
|---|------------|
| Adquisición de propiedades planta y equipos | - |
| Otros activos | (2,100.00) |
| Efectivo neto usado en actividades de inversión | (2,100.00) |

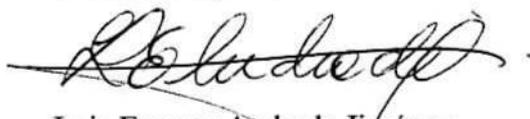
Actividades de financiamiento:

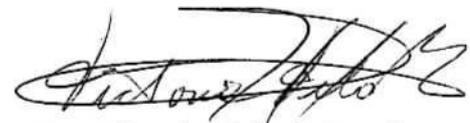
| | |
|--|---------------|
| Dividendos | (62,659.48) |
| Efectivo neto usado en actividades de financiamiento | (62,659.48) |
| Variación neta del efectivo | (1,370.96) |
| Efectivo al 31 de diciembre del 2015 | 5,240.35 |
| Efectivo al 31 de diciembre del 2016 | US\$ 3,869.39 |

Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:

| | |
|--|----------------|
| Resultado integral | US\$ 42,853.32 |
| Amortizaciones | 13,436.57 |
| Cambios en activos y pasivos de operación: | |
| Activos corrientes | 5,274.19 |
| Pasivos corrientes | 1,824.44 |
| Efectivo neto proveniente actividades de operación | US\$ 63,388.52 |

Ver notas adjuntas.


Luis Ernesto Andrade Jiménez
Representante Legal


Ing. Victoria Velarde Román
Contador General

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda.
Notas a los Estados Financieros
31 de Diciembre 2016

1. Actividad

Inmobiliaria Llamazul Cia. Ltda., fue constituida en Guayaquil en el año 1,972. Su actividad principal es el arrendamiento de bodegas. La compañía no dispone de trabajadores en relación de dependencia.

2. Políticas Contables Significativas

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con normas internacionales de información financiera NIIF Pymes. Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión final por parte de la Administración de la Compañía en febrero de 2017 y según los requerimientos estatutarios serían sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas, sin modificación.

2.2 Base de preparación

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa en el valor aceptable de la contraprestación entregada a cambio de bienes o servicios. El valor razonable, en cambio, es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes independientes de un mercado a la fecha de la valoración, considerando las características del activo o pasivo. Este valor razonable a efectos de medición y revelación se determina sobre esta base a diferencia de las mediciones que poseen cierta similitud con el valor razonable como es el caso del valor neto de realización de la NIC 2 o el valor en uso de la Sección 27

Una descripción de las principales políticas contables, se presenta a continuación:

2.3 Instrumentos Financieros

Los instrumentos financieros son contratos que originan en forma simultánea un activo financiero para una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio para otra entidad. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera de la compañía son: efectivo, depósitos a plazo en bancos, cuentas por cobrar, los préstamos de corto y largo plazo y las cuentas por pagar excepto el impuesto a la renta.

Las políticas contables para su reconocimiento y medición se presentan a continuación:

Activos financieros. Se reconocen o se dan de baja a la fecha de la negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción.

Posterior a la fecha del reconocimiento inicial se miden al costo amortizado o al valor razonable y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a doce meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

Efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se las considera como activos financieros no derivados con pagos fijos que no se cotizan en un mercado activo, se clasifican como activos corrientes, excepto aquellos valores con vencimientos mayores a doce meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos no corrientes

Posterior al reconocimiento inicial, al valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. La determinación de la tasa de interés efectiva se realiza para aquellas cuentas por cobrar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

Pasivos financieros. Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del contrato y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga el derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos doce meses posteriores a la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar

Representan pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no se cotizan en un mercado activo. Posteriormente al reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva para aquellas cuentas por pagar, con efecto material, con vencimiento mayor a 365 días.

2.4 Deterioro del valor de los activos tangibles.

Al final de cada periodo, la Administración de la compañía, evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar la existencia de un indicativo respecto a que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro.

Las pérdidas por deterioro se reconocen en resultados, con excepción de un activo revaluado que primero se afecta a la revaluación del patrimonio. El reverso de una pérdida por deterioro se reconoce en resultados

2.5 Propiedades

Se registran al costo menos su amortización acumulada. El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación de activo y puesta en condiciones de funcionamiento. Los gastos de reparación y mantenimiento se reconocen en los resultados del año en el periodo en que se producen.

2.6 Método de depreciación y vidas útiles

El costo de propiedades, se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las vidas útiles usadas, son como sigue:

Vida útil en años

| | |
|-----------------------|----|
| Edificio y bodegas | 35 |
| Equipo de computación | 3 |

2.7 Impuestos

El impuesto corriente y el diferido se registran en los resultados del periodo excepto que surja de una transacción que se reconozca fuera del resultado bien sea de otro resultado integral o del patrimonio en cuyo caso se reconocerá fuera de los resultados.

- a) El impuesto corriente, se basa en la utilidad gravable que es la tributaria (base imponible) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por impuesto a la renta corriente se calcula utilizando para el ejercicio 2016, la tasa fiscal del 22% aprobada por el Servicio de Rentas Internas.
- b) El Impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos de los estados financieros y sus bases fiscales, utilizando tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el periodo en el que el activo se realice o el pasivo se cancele. Un activo por impuesto diferido se reconoce generalmente por todas las diferencias tributarias deducibles en la medida que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría afectar esas diferencias temporarias deducibles mientras que un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles

2.8 Provisiones

Se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente como resultado de un suceso pasado, donde es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y pueda hacerse una estimación fiable de estas provisiones. El importe reconocido como provisión, al final del periodo, debe considerar los riesgos y el grado de incertidumbres envueltas.

2.9 Beneficios a empleados

La entidad no reconoció provisión por beneficios debido a que no posee personal en relación de dependencia.

2.10 Reserva legal

Según la ley de compañías, representa la apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual hasta que esta alcance como mínimo el 50% del capital pagado. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad

2.11 Reconocimiento de ingresos por venta de servicios de alquiler

Los ingresos procedentes de la venta de servicios se miden al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la compañía pueda otorgar y se reconocen cuando la compañía transfiere los riesgos y beneficios de tipo significativo, derivado de la transferencia del servicio; el importe de los ingresos y los costos incurridos o por ocurrir, son medidos con fiabilidad, y es probable que la compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.12 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos considerando la base del devengado, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones

Las normas internacionales de información financiera NIIF Pymes no permiten que se compensen los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación es requerida o permitida por alguna norma contable y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. Estimaciones y Criterios Contables

Los estados financieros adjuntos, requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. La Administración sustenta que tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible en ese momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y criterios contables se revisan sobre una base periódica. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el periodo de revisión y periodos futuros si la revisión afecta al periodo actual y periodos subsecuentes.

4. Efectivo

Representan principalmente depósitos en cuentas corrientes de bancos locales de libre disposición a favor de la compañía, sin intereses.

5. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar corresponden a relacionadas y terceros tienen plazo de vencimiento de hasta 45 días y no generan intereses.

6. Impuestos

Los activos por impuestos están constituidos como sigue:

| | Diciembre 31, 2016 |
|---|-------------------------------|
| Crédito tributario de iva | US 26,479.30 |
| Crédito tributario de impuesto a la renta | 21,708.52 |
| | US 48,187.82 |

7. Propiedades

Las propiedades están constituidas como sigue:

| | <u>Diciembre 31, 2016</u> |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Terreno | US 391,681.88 |
| Edificio-Bodega | 361,532.84 |
| Bodega 4 | 108,746.93 |
| Sub-total | <u>861,961.65</u> |
| Menos – Amortización acumulada | (114,915.53) |
| | <u>US 747,046.12</u> |

Un movimiento de los equipos es como sigue:

| | Edificio | | Muro de | | |
|--------------------------------|----------|----------|----------|----------|-----------|
| | Terreno | Bodegas | Bodega 4 | Hormigón | Total |
| <u>Costo:</u> | | | | | |
| Saldo al 01-Ene-2015 | 391,682 | 345,729 | 108,747 | 15,804 | 861,962 |
| Adiciones | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31-Dic-2015 | 391,682 | 345,729 | 108,747 | 15,804 | 861,962 |
| Adiciones | - | - | - | - | - |
| Saldo al 31-Dic-2016 | 391,682 | 345,729 | 108,747 | 15,804 | 861,962 |
| <u>Depreciación acumulada:</u> | | | | | |
| Saldo al 01-Ene-2015 | - | (36,056) | (51,987) | - | (88,043) |
| Depreciación | - | (8,523) | (3,107) | (1,806) | (13,436) |
| Saldo al 31-Dic-2015 | - | (44,579) | (55,094) | (1,806) | (101,479) |
| Depreciación | - | (9,878) | (3,107) | (452) | (13,437) |
| Saldo al 31-Dic-2016 | - | (54,457) | (58,201) | (2,258) | (114,916) |
| Saldo neto | 391,682 | 291,272 | 50,546 | 13,546 | 747,046 |

8. Impuestos corrientes

Los impuestos corrientes están constituidos como sigue:

| | Diciembre 31, 2016 |
|--|-------------------------------|
| Impuesto a la renta a pagar, liquidado | US - |
| Retenciones de iva | 2,021.87 |
| Retenciones en la fuente | 1,345.79 |
| | <u>US 3,367.66</u> |

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

| | <u>2016</u> |
|---|--------------------|
| Utilidad efectiva (neta de participación) | 56,089.28 |
| Partidas de conciliación | |
| Más gastos no deducibles | 4,074.19 |
| Base imponible | 60,163.47 |
| Tarifa de impuesto a la renta | 22% |
| Impuesto a la renta causado, mayor que anticipo | 13,235.96 |
| Anticipo de impuesto a la renta | 5,472.70 |
| Menos cuotas pagadas de anticipo | - |
| Menos retenciones en la fuente | (13,289.40) |
| Menos crédito tributario años anteriores | <u>(21,655.08)</u> |
| Saldo de crédito tributario | <u>(21,708.52)</u> |

A partir del ejercicio 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado para el año correspondiente.

Las declaraciones de impuesto a la renta hasta el año 2013, están cerradas para revisión por parte de las autoridades tributarias. A la fecha de este informe, la compañía no ha recibido notificaciones con respecto a los años 2014 al 2016, por lo que estos años estarían abiertos para futuras fiscalizaciones, sobre las cuales podrían existir diferencias de criterio en materia tributaria.

Asuntos Tributarios de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado. Los aspectos más destacados se presentan a continuación:

- Los gastos relacionados con vehículos por avalúos que superan US 35,000 en la base de datos del SRI, serán considerados como no deducibles.
- Incremento de la tarifa del 2% al 5% en la salida de divisas. El uso de dinero en el exterior se considera como hecho generador y se considera exentos de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado emitidos por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

9. Capital Pagado

Al 31 de diciembre del 2016 el capital pagado está conformado de 400 participaciones de un valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América cada una. El capital autorizado se estableció en US 800. Las participaciones no se cotizan en Bolsa.

10. Hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa

Entre el 1 de enero de 2017 y la fecha de aprobación de los estados financieros, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.