

INMOBILIARIA EL CARMEN
CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
CON EL DICTAMEN DE LOS AUDITORES
INDEPENDIENTES

<u>INDICE</u>	<u>Páginas No.</u>
Dictamen de los Auditores Independientes	2 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integrales	6
Estados de cambios en el patrimonio neto de los socios	7
Estados de flujos de efectivo	8 - 9
Políticas contables significativas	10 - 14
Notas a los estados financieros	15 - 21



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta General de Socios
INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.
Guayaquil, 15 de mayo del 2019

Opinión:

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.** que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto de los socios y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como el resumen de las principales políticas contables y notas explicativas a los estados financieros.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de aquellos ajustes, de haberse requerido alguno, que pudieran haber sido determinados como necesario si no hubieren existido las limitaciones mencionadas en el párrafo "bases para una opinión calificada" los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA** al 31 de diciembre del 2016, así como el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES).

Bases para una opinión calificada

Limitación

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no dispone de un estudio actuarial que permita determinar el pasivo laboral de la reserva para jubilación patronal y desahucio requerida en disposiciones legales. Debido a lo comentado, no es posible establecer la valuación de estas obligaciones patronales, razón por la cual no ha sido posible cuantificar los efectos que pudiesen existir sobre los estados financieros adjuntos.

Desviación a principios contables

La compañía no ha procedido a registrar la depreciación de la propiedad e instalaciones tal como lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), por el ejercicio económico 2016. En razón de esta circunstancia, no pudimos determinar los posibles efectos en los estados financieros adjuntos que podrían resultar de esta omisión de registros contables, así como la existencia de otros asuntos significativos que requieren ser revelados o ajustados e los estados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no ha contabilizado correctamente la Propiedad de Inversión por un valor de \$674,396, mismo que se encuentra clasificado como Propiedad e Instalaciones. En razón de esta circunstancia, no nos fue posible determinar los asuntos que pudieran requerir algún ajuste y/o revelación adicional en los estados financieros adjuntos.

Énfasis

Sin calificar la opinión, Informamos que la Compañía presenta pérdidas recurrentes en los años 2016 y 2015.



Fundamentos de la opinión:

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen más detalladamente en la sección de "Responsabilidad del Auditor en relación con la Auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía **INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.** de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA), junto con los requisitos éticos que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos y el Código de Ética. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión calificada de auditoría.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros:

La Administración de **INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.** es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para PYMES), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando la base contable de negocio en marcha a menos que la Administración intente liquidar la Compañía o cesar operaciones, o no tiene otra alternativa realista sino hacerlo.

La Administración de **INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.** es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros:

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un Informe de auditoría que incluye nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría detecte siempre un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman, basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Además, como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la entidad.



MAPLARI S.A.
Auditores y Consultores

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de **INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.** en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía **INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.** una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de la que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

Nuestros informes adicionales requeridos por las Normas de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos y nuestra opinión sobre: el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.** como agente de retención y percepción por el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2016, se emite por separado.

Maplari S.A.

MAPLARI S.A.

No. de Registro en
La Superintendencia
De Compañías SC-RNAE-1088

Adrián Fernando Hungria Varela
Socio

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

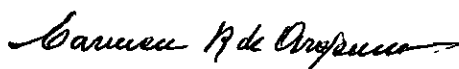
Notas	ACTIVOS	2016	2015
	ACTIVOS CORRIENTES:		
4	Efectivo y equivalentes de efectivo	399	500
5	Activos financieros, neto	23,015	22,725
10	Activos por impuestos corrientes	<u>211</u>	<u>341</u>
	TOTAL, ACTIVOS CORRIENTES	<u>23,625</u>	<u>23,566</u>
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Propiedad e instalaciones, neto	674,396	674,396
7	Activos financieros no corrientes	<u>19,187</u>	<u>19,187</u>
	TOTAL, ACTIVOS NO CORRIENTES	<u>693,583</u>	<u>693,583</u>
	TOTAL, ACTIVOS	<u>717,208</u>	<u>717,149</u>
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
8	Pasivos financieros	54,790	54,628
9	Pasivos corrientes por beneficios a empleados	37	8
10	Pasivos por impuestos corrientes	<u>212</u>	<u>341</u>
	TOTAL, PASIVOS CORRIENTES	<u>55,039</u>	<u>54,977</u>
	TOTAL, PASIVOS	<u>55,039</u>	<u>54,977</u>
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS</u>		
11	Capital social	800	800
12	Reservas	17,979	17,979
13	Resultados acumulados	<u>643,390</u>	<u>643,393</u>
	TOTAL, PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS	<u>662,169</u>	<u>662,172</u>
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS	<u>717,208</u>	<u>717,149</u>

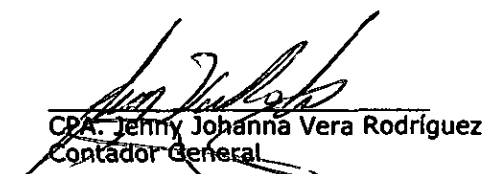
Carmen Amalia Robles Uzcategul
Gerente General

CPA. Jenny Johanna Vera Rodríguez
Contador General

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

Notas		2016	2015
	<u>INGRESOS:</u>		
14	Ingresos por actividades ordinarias	<u>10,800</u>	<u>10,800</u>
	TOTAL	<u>10,800</u>	<u>10,800</u>
	UTILIDAD BRUTA	<u>10,800</u>	<u>10,800</u>
	<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>		
15	(-) Gastos de administración	<u>10,554</u>	<u>10,745</u>
	TOTAL	<u>10,554</u>	<u>10,745</u>
	UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>246</u>	<u>55</u>
9	PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(37)	(8)
10	IMPUESTO A LA RENTA	(212)	(341)
	PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	<u>(3)</u>	<u>(294)</u>


Carmen Amalia Robles Uzcategui
Gerente General


CPA Jenny Johanna Vera Rodríguez
Contador General

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>Reservas</u>		<u>Resultados acumulados</u>		
	<u>Capital social</u>	<u>legal</u> <u>Facultativa</u>	<u>Total Reservas</u>	<u>Superávit de revaluación de propiedad</u>	<u>Total resultados acumulados</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2014	800	54	17,925	0	5,958
Ajustes y/o reclasificaciones	0	0	0	0	(564)
Superávit de revaluación de propiedad	0	0	0	638,293	0
Resultado integral del año	0	0	0	0	(294)
					5,958
Saldos al 31 de diciembre del 2015	800	54	17,925	638,293	643,393
Resultado integral del año	0	0	0	0	(3)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	800	54	17,925	638,293	5,097
					643,390
					662,169



Carmen Amalia Robles Uzcategui
Gerente General



CPA Jeremy Johanna Vera Rodríguez
Contador General

Ver políticas de contabilidad
y notas a los estados financieros

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	2016	2015
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</u>		
Efectivo recibido de clientes	10,510	11,654
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(10,063)	(11,236)
Otras salidas de efectivo	(548)	201
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de operación	(101)	619
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</u>		
Adquisición de Inversiones permanentes	0	(19,187)
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de Inversión	0	(19,187)
<u>FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</u>		
Efectivo recibido y pagado de los socios	0	18,624
Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Efectivo provisto (utilizado) por las actividades de financiamiento	0	18,624
Aumento (Disminución) neta del efectivo	(101)	56
Efectivo en caja y bancos al inicio del año	500	444
Efectivo en caja y bancos al final del año	399	500



Carmen Amalia Robles Uzcategui
Gerente General



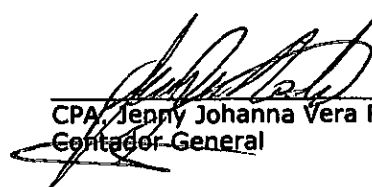
GEA Jenny Johanna Vera Rodriguez
Contador General

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
CONCILIACION DE LA PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO CON LAS ACTIVIDADES DE
OPERACION
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
PÉRDIDA NETA DEL EJERCICIO	(3)	(294)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Depreciación de propiedad e Instalaciones	0	0
Provisión participación a trabajadores	37	8
Provisión Impuesta a la renta	212	341
 (Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	(290)	854
Otros entradas y salidas de efectivo	130	(136)
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	500	(491)
Otros entradas y salidas de efectivo	(687)	337
 EFECTIVO NETO (UTILIZADO) PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	 (101)	 619


Carmen Amalia Robles Uzcategui
Gerente General


CPA Jenny Johanna Vera Rodríguez
Contador General

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA LTDA. - Fue constituida en Guayaquil - Ecuador, el 16 de octubre de 1968. Su actividad principal es la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Las oficinas administrativas se encuentran ubicada en la ciudad de Guayaquil, en las calles 6 de marzo 4503 y Francisco Segura. La Compañía mantiene asignado por el SRI, el Registro Único de Contribuyentes No. 0990047774001.

Al 31 de diciembre del 2016 la Compañía cuenta con 3 trabajadores, en relación de dependencia.

Aprobación de los Estados Financieros. - Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, han sido emitidos con la autorización de la Administración de **INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.** y serán puestos a consideración de la Junta General de socios que se realizara dentro del plazo de ley, para su modificación y/o aprobación. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, fueron aprobados por la Junta General de Socios en abril 04 del 2016.

2. IMPORTANCIA RELATIVA

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de los estados financieros se presenta a continuación:

Bases de presentación. - Los estados financieros han sido preparados conforme con las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2016

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere de uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

Efectivo y equivalentes de efectivo. - En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal. Los importes en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional usando el tipo de cambio vigente a la fecha de la transacción; las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que resulten de tales transacciones se reconocen en el Estado de Resultados.

Activos y pasivos financieros. - Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar, obligaciones con instituciones financieras. Los activos financieros están registrados inicialmente a su valor razonable, más los costos directamente atribuibles a la compra o emisión, los cuales son

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

contabilizados en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. La baja de un activo financiero es reconocida cuando el derecho contractual de la Compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Administración de riesgos financieros. - Durante el curso normal de las operaciones, la Compañía está expuesta a una variedad de riesgos financieros. El programa de administración de riesgo de la Compañía trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Gerencia de la Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos; la cual identifica, evalúa y mitiga los riesgos financieros. Un detalle de los mencionados riesgos es indicado a continuación:

- **Riesgo de mercado.** - Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivos de un instrumento financiero fluctúe debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: El riesgo de tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

a) **Riesgo de tasa de interés:**

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. Los flujos de caja operativos de la Compañía no son sustancialmente dependientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante al riesgo de tasa de interés.

b) **Riesgo de tipo de cambio:**

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambios. La Compañía realiza sus operaciones principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipo de cambio en los estados financieros.

- **Riesgo de crédito.** - El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a 30, 60 y 90 días por lo que no está expuesta a riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalente de efectivo y depósitos en banco. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Gerencia.

- **Riesgo de liquidez.** - La Compañía monitorea su riesgo de escases de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas a sus clientes.

Gastos pagados por anticipados. - En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

Propiedad e instalaciones- En este grupo contable se registran todos los bienes tangibles adquiridos para su uso, si, y solo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial. - La propiedad e Instalaciones, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior. - La propiedad e Instalaciones se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Las ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de la propiedad e Instalaciones se incluirán en los otros resultados integrales del período en que surjan, cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación.

Las pérdidas se reconocerán en otro resultado integral en la medida en que existiera saldo acreedor en el superávit de revaluación en relación con ese activo, en caso de ser insuficiente, dicha pérdida se registrará como un gasto del período.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles se han estimado como sigue:

<u>Activos</u>	<u>Vida Útil (Años)</u>
Edificios	20

La Gerencia de **INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.** debe establecer procedimientos para asegurarse de que sus activos están contabilizados por un importe que no sea superior a su valor recuperable. Dichos activos deben contabilizarse por encima de su importe recuperable, cuando su importe en libros exceda el importe que pueda recuperarse (utilización o venta), por lo que deberá reconocerse una pérdida por deterioro.

Provisiones por beneficios a empleados. -

Pasivos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer, cuarto sueldo, vacaciones, etc.); participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

Pasivos no corrientes. - En el ejercicio económico 2016, no se ha registrado la provisión de jubilación patronal y desahucio; estudio que debió ser realizado por un perito independiente, inscrito y calificado en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Provisiones. - En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (Incluye costo financiero si aplicare).

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el bancos e institución financiera (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés explícito o implícito).

Préstamos de socios. - En este grupo contable se registran los préstamos con socios. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con los socios (interés explícito) o en su defecto con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

Contratos onerosos. - surgen cuando los beneficios económicos que se esperan de un contrato sean menores que los costos inevitables para cumplir con sus obligaciones. Se reconoce al valor presente del menor entre el costo esperado para finalizar el contrato o el costo neto esperado de continuar con el contrato. Antes de establecer una provisión, la Compañía reconoce cualquier pérdida por deterioro de los activos asociados con el contrato.

Impuestos. -

Activos por impuestos corrientes. - En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - En este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Patrimonio. -

Capital social. - En este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas. - En este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Socios o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados. - Registra los saldos de las cuentas de otros resultados Integrales, así como la cuenta de superávit acumulado (utilidades de años anteriores).

Reconocimiento de ingresos. - La Compañía reconoce Ingresos por ventas, cuando se efectúa la transferencia al cliente de la totalidad de los riesgos y beneficios de los servicios es otorgados y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la recuperación de la consideración adeudada, de los costos asociados o por la posible devolución de los bienes. Los descuentos y devoluciones se disminuyen de las ventas, así como también sus costos y gastos en función al método del devengado.

Reconocimientos de costos y gastos. -

Costo de ventas. - En este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de Ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización.

Gastos. - En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.

POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015 (Expresados en dólares estadounidenses)

Impuesto a la renta. - La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El Impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Estado de flujos de efectivo. - Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

Uso de estimaciones. - La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades (NIIF para las PYMES) requiere que la Gerencia de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Gerencia de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)****4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Un resumen del efectivo y equivalentes de efectivo, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
Caja	<u>399</u>	<u>500</u>
Total	<u>399</u>	<u>500</u>

Al 31 de diciembre de 2016 Y 2015, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

5. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Un resumen de activos financieros neto, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
Partes relacionadas, (nota 16)	<u>23,015</u>	<u>22,725</u>
Total	<u>23,015</u>	<u>22,725</u>

6. PROPIEDAD E INSTALACIONES, NETO

El movimiento de la propiedad e instalaciones, neto y depreciación acumulada, fue como sigue:

	 MOVIMIENTO			
	Saldos al		Bajas/ ventas	Saldos al
	01/01/16	Adiciones	Transferencias	31/12/16
	 (Dólares)			
Terreno (costo)	36,085	0	0	36,085
Terreno revaluación	260,467	0	0	260,467
Instalaciones (costo)	19	0	0	19
Instalaciones (revaluaciones)	<u>377,825</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>377,825</u>
Subtotal	674,396	0	0	674,396
Depreciación acumulada	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Total	<u>674,396</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>674,396</u>

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	MOVIMIENTO		
	Saldos al 01/01/15	Adiciones	Bajas/ ventas Transferencias
			Saldos al 31/12/15
			(Dólares)
Terreno (costo)	1,000	35,085	0
Terreno revaluación	0	260,467	0
Instalaciones (costo)	19	0	0
Instalaciones (revaluaciones)	0	377,825	0
Subtotal	1,019	673,377	0
Depreciación acumulada	0	0	0
Total	1,019	673,377	0

7. INVERSIONES PERMANENTES

Un resumen de las Inversiones permanentes, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
Inversiones permanentes	19,187	19,187
Total	19,187	19,187

(1) Al 31 de diciembre del 2016 Y 2015 la compañía Inmobiliaria El Carmen Cía. Ltda. tiene inversión en Envecorp S.A. y en Gestión S.A. Inmobiliaria El Carmen Cía. Ltda., tiene como actividad principal la compra y venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

	Valor Nominal			Subtotal	Valor en Libros (Costos de adquisición)
	% Participación	Acciones	US\$ Unitario		
Envecorp S.A.	50,29%	17,200	1	17,200	17,200
Gestión S.A.	99,35%	1,987	1	1,987	1,987
					19,187

8. PASIVOS FINANCIEROS

Un resumen de los pasivos financieros, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
Socios, (nota 16)	54,290	54,290
Proveedores	500	0
Obligaciones patronales	0	338
Total	54,790	54,628

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)****9. PASIVOS CORRIENTES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS**

Un resumen de los pasivos corrientes por beneficios a empleados, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
Participación de trabajadores	<u>37</u>	<u>8</u>
Total	<u>37</u>	<u>8</u>

El movimiento de la provisión por participación a trabajadores, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
Saldo al Inicio del año	8	251
Provisiones	37	8
Pagos	(8)	(251)
Saldo al final del año	<u>37</u>	<u>8</u>

10. IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los impuestos corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Anticipo impuesto a la renta	<u>211</u>	<u>341</u>
Total	<u>211</u>	<u>341</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Impuesto a la renta por pagar, (2)	<u>212</u>	<u>341</u>
Total	<u>212</u>	<u>341</u>

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

La conciliación de Impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a las ganancias	246	55
Menos:		
Participación de trabajadores en las utilidades	(37)	(8)
Utilidad después de participación a trabajadores	209	47
Más:		
Gastos no deducibles	755	0
Base Imponible	964	47
22% DE IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	212	10
ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	211	341

El movimiento de Impuesto a las ganancias, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
Saldos al inicio del año	341	107
Provisión del año	212	341
Pagos	(341)	(107)
Saldos al final del año	212	341

Para el año 2016, el anticipo de Impuesto a la renta calculado fue US\$211 siendo este menor al impuesto a la renta causado US\$ 212. La Legislación tributaria vigente, establece que, para liquidar el impuesto a la renta anual, el contribuyente deberá tomar el mayor del importe entre el impuesto a la renta causado y el anticipo calculado, importe que será considerado como impuesto a la renta definitivo.

La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

11. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2016, el capital autorizado consiste en 800 de acciones de un valor nominal de US\$ 1 cada una. Los socios que constituyen la compañía son: Enrique Juan Francisco Arosemena Robles de nacionalidad ecuatoriana propietario del 0,025% del total de las acciones, Francisco Simón Arosemena Robles de nacionalidad ecuatoriana propietario del 0,025% del total de las acciones y Carmen Amalia Robles Uzcategui de nacionalidad ecuatoriana propietario del 99,95% del total de las acciones.

La Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del Servicio de Rentas Internas (SRI), publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 del 2012, con última reforma en febrero 15 del 2013, requiere que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria entre otras informaciones, la identidad,

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

RUC, domicilio o residencia fiscal de los Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. La Compañía en cumplimiento al referido requerimiento legal, remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2015 en febrero 16 del 2016; en tanto que el Anexo del ejercicio fiscal 2016, fue declarado el 7 de febrero del 2017.

12. RESERVAS

Legal. - De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe formar un fondo de reserva hasta que ésta alcance por lo menos el 20% del capital social. En cada anualidad la compañía segregara, de las utilidades líquidas y realizadas, un 5% para este objeto. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Facultativa y estatutaria. - Corresponde a la apropiación a la apropiación de las ganancias de ejercicios anteriores, de acuerdo a resoluciones que constan en actas de una general de socios.

13. RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la reliquidación de impuestos u otros.

14. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Un resumen de los ingresos por actividades ordinarias, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
Prestación de servicios	<u>10.800</u>	<u>10.800</u>
Total	<u>10.800</u>	<u>10.800</u>

15. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Un resumen de los gastos de administración, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	2016	2015
	(en U. S. Dólares)	
Sueldos, salarios	6,669	6,710
Beneficios Sociales	1,760	1,769
Aportes patronales	0	337
Servicios básicos	1,007	1,008
Otros gastos varios	<u>1,118</u>	<u>921</u>
Total	<u>10.554</u>	<u>10.745</u>

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)****16. SALDOS Y TRANSACCIONES CON SOCIOS**

Un detalle de los saldos y transacciones con socios, fue como sigue:

	Diciembre 31	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U. S. Dólares)	
<u>Estados de Situación Financiera:</u>		
<u>Activos financieros corrientes</u>		
<u>Partes relacionadas</u>		
María del Pilar Arosemena Robles	12,215	15,525
Arcadio Arosemena Robles	<u>10,800</u>	<u>7,200</u>
Total, (nota 5)	<u>23,015</u>	<u>22,725</u>
<u>Pasivos financieros:</u>		
<u>Socios:</u>		
Carmen Amalia Robles Uzcategui	<u>54,290</u>	<u>54,290</u>
Total, (nota 8)	<u>54,290</u>	<u>54,290</u>

Los saldos con partes relacionadas no generan, ni devengan intereses y no tienen fechas específicas de vencimientos y fueron efectuadas en condiciones equiparables a otras transacciones de igual naturaleza realizadas con terceros.

Operaciones con partes relacionadas (Precios de Transferencia).-

Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013.- Fue publicada Resolución No. NAC-DGERCGC13-00011 del SRI que realizó reformas a la Resolución NAC-DGER2008-0464 publicada en el Registro Oficial No. 324 del 25 de abril del 2008. La principal reforma incorporada, es que el anexo y/o Informe Integral de precios de transferencia debe ser elaborado y presentado por los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales. El importe para presentar el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superiores a US\$. 3,000,000. En tanto que el importe para presentar el informe integral de precios de transferencia, así como el anexo, ha sido establecido para operaciones por montos acumulados superior a los US\$. 6,000,000. La mencionada reforma entró en vigencia el 25 de enero de 2013.

Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 del 27 de mayo del 2015.- La principal reforma incorporada, es que los sujetos pasivos del impuesto a la renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a US\$. 3,000,000, deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los US\$. 15,000,000, dichos sujetos pasivos deben presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia correspondiente al período fiscal del año 2014, el plazo será hasta el mes de septiembre de 2015, en los mismos plazos de presentación contemplados para las declaraciones mensuales de impuestos conforme el noveno dígito del RUC. Para efectos de establecer las obligaciones de presentar los referidos anexo e informe en base al monto acumulado de operaciones, en ningún caso se sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

Para la presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencias a partir del período fiscal del año 2015, en un plazo no mayor a dos meses de la fecha de exigibilidad de la declaración de impuesto a la renta. La no entrega

INMOBILIARIA EL CARMEN CIA. LTDA.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015
(Expresados en dólares estadounidenses)**

de dicho informe, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos será sancionada con multas de hasta US\$15.000,00 dólares, de conformidad con la resolución que para tal efecto se emita.

17. RECLASIFICACIONES

Ciertos saldos de los estados financieros adjuntos por el año terminado el 31 de diciembre del 2016, han sido reclasificados para propósito de presentación de este informe de conformidad con las normas establecidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés) y que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y hasta la fecha de emisión de este Informe (mayo 15 del 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Gerencia de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.