

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Informe de los Auditores Externos Independientes

31 de diciembre del 2017

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Estados Financieros

Año Terminado el 31 de diciembre del 2017

CONTENIDO

Informe de los Auditores Externos.....	1
<u>Estados Financieros Auditados</u>	
Balance General.....	2
Estado de Resultados.....	4
Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	5
Estado de Flujos de Efectivo.....	6
Nota a los Estados Financieros.....	8-15

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

Informe de los Auditores Externos Independientes

A los Accionistas y Directores de
PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado el balance general de PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA., al 31 de diciembre del 2017, y los correspondientes estados de resultados, cambio en el patrimonio de accionista y flujo de efectivos por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Nuestra responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre esos estados financieros basada en nuestra auditoría.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptada. Estas normas requieren que la auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen errores importantes. Una auditoría incluye el examen, a base pruebas selectivas, de la evidencia que sustenta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por la Gerencia, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto. Consideramos que nuestra auditoría prevé una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre este estado financiero con base en nuestra Auditoría. Hemos efectuado nuestra auditoría de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoría incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

procedimientos de auditoría que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoría también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Considero que la auditoría efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.

Opinión

3. Los estados financieros mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA., al 31 de Diciembre del 2017, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador que se aplicaron sobre una base uniforme en relación con el año anterior.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. Nuestra opinión sobre información de cumplimiento de obligaciones tributarias, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2017, se emiten por separado. Fuimos contratados para prestar nuestros servicios el 18 de octubre de 2017.

Gonzalo Pérez Holguín

G.O. & P. Auditores S.A.
SC-RNAE No. 203

Gonzalo Pérez Holguín

Ing. Com. Gonzalo Fabricio Pérez Holguín
GERENTE

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Balance General

**31 de diciembre
2017**

(En Dólares)

Activos

Activo corriente:

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	\$	12.931
Deudores Comerciales y Otras Cuentas por cobrar	(Nota 3)	37.626
Total activos corrientes		50.557

Propiedades, planta y equipo: (Nota 4)

Terrenos	35.787
Edificios	240.455
Total al costo revalorizado	276.242
Depreciación acumulada	(24.835)
Total Propiedades, Planta y Equipos	251.407

Total Activos **\$ 301.964**

Ver notas adjuntas

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Balance General

31 de diciembre
2017

(En Dólares)

Pasivos y Patrimonio de Accionistas

Pasivos corrientes:

Documentos y Cuentas por Pagar	(Nota 5)	\$	2.321
Gastos Acumulados por Pagar	(Nota 6)		1.584
Total pasivos corrientes			3.905
Obligaciones a largo Plazo	(Nota 7)		60.250
Total Pasivos			64.155

Patrimonio de los accionistas:

Capital Social	(Nota 8)		400
Reserva Legal			2.453
Otras Reservas			5.602
Utilidad Adopción NIIF			268.695
Perdida Ejercicios Anteriores		(	37.515)
Resultado del Ejercicio		(	1.826)
Total patrimonio de accionistas			237.809
Total Pasivos y Patrimonio de Accionistas		\$.	301.964

Ver notas adjuntas

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Estado de Resultados

31 de diciembre
2017
(En Dólares)

Ingresos:

Ventas Netas	\$ 50.256
Otros Ingresos	12.733
Total Ventas	62.989

Gastos Operacionales:

Gastos Administrativos	(50.793)
Gastos Depreciación	(14.022)

Utilidad antes de Participación e Impuesto **\$ (1.826)**

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los accionistas

31 de diciembre
2017

(En Dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Otras Reservas	Utilidad Adopción NIIF	Perdida Acumuladas	Resultado Del Ejercicio
Saldo al 1 de Enero del 2017	\$ 400	2.453	5.602	268.695	(8.769)	(28.746)
Regularización de cuentas Patrimoniales					(28.746)	28.746
Resultado del Ejercicio						(1.826)
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	\$ 400	2.453	5.602	268.695	(37.515)	(1.826)

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL - ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo

**31 de diciembre
2017**

(En Dólares)

Efectivo usado por actividades de operación:

Recibido de clientes	\$ 195.898
Pagado a proveedores y empleados	(75.403)
Efectivo neto usado por actividades de operación	120.495

Efectivo usado por actividades de inversión:

Venta de Activos Fijos	136.770
Efectivo neto usado por actividades de Inversión	136.770

Efectivo proveniente de actividades de financiación

Disminución de Proveedores	(1.861)
Disminución Pasivo a Largo Plazo	(243.763)
Efectivo neto proveniente de actividades de financiación	(245.624)

Disminución neta en caja y bancos	11.641
Caja y bancos al principio del año	1.290
Caja y bancos al final del año	\$ 12.931

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo (continuación)

**31 de diciembre
2017**

(En Dólares)

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

Utilidad del Ejercicio antes de Participación e Impuesto	US \$	(1.826)
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto Proveniente de actividades de operación:		
Depreciaciones		(11.194)
Disminución en cuentas por cobrar		132.909
Disminución Gastos Acumulados		606
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	\$	<u>120.495</u>

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados financieros

31 de diciembre del 2017

1. ACTIVIDADES

La compañía PREDIAL E INVERSIONES INTVAL C. LTDA., constituida en 1981 domiciliada en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, con la actividad comercial compra, venta y administración de bienes inmuebles.

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el Gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país la de los Estados Unidos de América.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

BASES DE PRESENTACIÓN. - Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La Administración de la Compañía declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la presentación del presente juego de estados financieros.

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución N° 06.Q.ICI 004 del 21 de agosto del 2006, considerando que es fundamental para el desarrollo empresarial del país actualizar las normas de contabilidad a fin de que éstas armonicen con principios, políticas, procedimientos y normas universales para el adecuado registro de transacciones, la correcta preparación y presentación de Estados financieros y una veraz interpretación de la información contable, ha dispuesto la aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de los estados financieros.

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre del 2017

2. Políticas contables significativas (continuación)

El 31 de diciembre del 2008, mediante Resolución 08.G.DSC.010 estableció el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF, como se indica a continuación:

1. A partir del 1 de enero del 2010, las compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.
2. A partir del 1 de enero del 2011, las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$4.000.000 al 31 de diciembre del 2007, las compañías Holding o tenedoras de acciones; que voluntariamente hubieren formado grupos empresariales, las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el estado y entidades del sector público, las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.
3. A partir del 1 de enero del 2012, las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

EFFECTIVO. - Incluye el efectivo disponible y depósitos mantenidos en cajas y banco sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo.

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (continuación)
31 de diciembre del 2017

2. Políticas contables significativas (continuación)

ACTIVOS FINANCIEROS. - Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros, para préstamos y cuentas por cobrar.

PROPIEDADES Y EQUIPOS. - Las propiedades y equipos están registradas al costo de adquisición, menos la correspondiente depreciación acumulada,

La depreciación ha sido calculada sobre los valores contables originales y de mercado, usando el método de línea recta de acuerdo a las siguientes vidas útiles estimadas:

ACTIVOS	%	AÑOS
Edificios	5	20
Maquinarias, equipos e instalaciones	10	10
Vehículos	20	5
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	33	3
Equipos de comunicación	10	10

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR. - Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio. Corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

RESERVA LEGAL. - La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2017**

(En Dólares)

2. Políticas contables significativas (continuación)

INGRESOS. - Son reconocidos en resultados, por la emisión de facturas a clientes.

COSTOS. - Representan los costos incurridos en las construcciones de los proyectos.

INTERESES. - Son registrados mediante el método del devengado para obligaciones generadas en pasivos a corto y largo plazo.

PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES. - De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

IMPUESTO A LA RENTA. - La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establece que las sociedades nacionales pagarán sobre la utilidad después del 15% de participación de trabajadores, la tarifa del 25% del impuesto a la renta o una tarifa del 15% de Impuesto a la Renta en el caso de reinversión de utilidades. El impuesto es cargado en los resultados del año en que se devenga con base en el método de impuesto a pagar.

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

**31 de diciembre
2017**

(En Dólares)

3. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

Cobrar Clientes	\$ 813
Cuentas por Cobrar Accionistas	29.990
Créditos Fiscales	3.612
Anticipo Proveedores	3.211
Cuentas por Cobrar	\$ 37.626

El monto de \$ 29.990 por cobrar Accionistas corresponde a préstamos de los mismos que no generan intereses ni tiene fecha de vencimiento.

La partida Créditos Fiscales por \$ 3.612 corresponde a las retenciones efectuadas por las ventas realizadas.

Los Anticipos por un monto de \$ 3.211, son valores entregados a los proveedores, por trabajos realizados.

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2017
(En Dólares)

4. Propiedad, planta y Equipo

Los movimientos del costo revalorizado de propiedades, planta y equipo por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017 fueron como sigue:

	Saldo Inicial	Transferencia	Adquisiciones	Saldo Final
<u>Costo revalorizado:</u>				
Terrenos	\$ 56.553	(20.766)		35.787
Edificios	356.459	(116.004)		240.455
Sub-total	413.012	(136.770)		276.242
Depreciación acumulada	(36.029)	11.194		(24.835)
	\$ 376.983	(125.576)		251.407

5. Documentos y Cuentas por Pagar

Las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

Proveedores	\$	305
Anticipo de Clientes		2.016
Total de Cuentas y Documentos por Pagar	\$.	2.321

Los Anticipos de Clientes por \$2.016, corresponde a los anticipos de los arriendos de los departamentos que posee la compañía.

G. O&P
AUDITORES S. A.

GUAYAQUIL – ECUADOR

PREDIAL E INVERSIONES INTVAL CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros (continuación)

31 de diciembre
2017

(En Dólares)

6. Gastos Acumulados por Pagar

Los Gastos Acumulados por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 fueron como sigue:

Deuda al Fisco	\$	447
Beneficios Sociales		972
Deuda al IESS		165
Total Gastos Acumulados por Pagar	\$	<u>1.584</u>

7. Pasivos a Largo Plazo

Las obligaciones a largo plazo por un valor de **\$60.250**, corresponde a préstamos de accionistas sin fecha de vencimiento y que no generan intereses.

8. Cuenta Patrimonial

La compañía posee un Capital Social de \$ 400.00 de 10.000 acciones cada una, con un valor nominal de \$ 0,04.

9. Eventos Subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de presentación del presente informe (28 de abril del 2018) no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

14