

INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016**

INDICE	Páginas No.
Informe de los Auditores Independientes	3 - 5
Estados de situación financiera	6
Estados de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio neto de los accionistas	8
Estados de flujos de efectivo	9 - 10
Notas a los estados financieros	11 - 21

Abreviaturas usadas:

US\$.	- Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A.)
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
SRI	- Servicio de Rentas Internas

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Socios de

Informe sobre la auditoría de los estados financieros:

Opinión:

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y el estado del resultado integral, 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 mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la **INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017, así como su resultado y sus flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera Para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF Para Pymes)

Fundamentos de la opinión:

2. La auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas son descritas con más detalle en la sección "Responsabilidades del Auditor con relación a la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Soy independiente de la Compañía de conformidad con las disposiciones del Código de Ética emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA), y he cumplido con responsabilidad y ética de acuerdo con estos requisitos. Consideraré que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Énfasis:

3. Los estados financieros que se acompañan fueron preparados para cumplir con las disposiciones legales a que está sujeta **INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.** como una entidad jurídica independiente. Adicionalmente, en cumplimiento a disposiciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, **INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.**, presenta por separado los estados financieros consolidados.
4. Los estados financieros de **INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.** del año 2016, fueron auditados por otro auditor (persona natural) con base a las Normas Internacionales de Información Financiera Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y sobre los cuales en julio 20 de 2017 se procedió a emitir el informe que contenía una opinión sin salvedades

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

5. La Administración de la Compañía 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 estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A Junta General de Socios de
INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.

Página 2

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con el negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración de la Compañía es también responsable de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor con la auditoría de los estados financieros:

6. Mi objetivo son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyen 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. También:

- Identifique y valore los riesgos de incorrección 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 una incorrección material debido a fraude, es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuve 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 eficacia del control interno de la Compañía.
- Evalué lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluí sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no, una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere 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 obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A Junta General de Socios de
INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.

Página 3

Responsabilidad de la Administración con relación a los estados financieros:

Evalué 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 los hechos subyacentes de un modo razonable.

- Comuniqué a la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría según la planificación, los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.
- También proporcioné a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia, y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente puedan afectar a nuestra independencia y, cuando sea aplicable, las correspondientes salvaguardas.

Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

7. El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación, correspondientes a **INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, es emitido por separado. Con relación al informe sobre actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el Registro Oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016, manifestamos que en el examen de auditoría realizado a los estados financieros de **INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA** por el año terminado el 31 de diciembre de 2017, no encontré ninguna situación sobre tales hechos que requiera ser revelada por separado o como parte del presente informe y sus notas.
8. Con relación al informe sobre los actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza y otras irregularidades, requerido por el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el registro oficial No. 879 de noviembre del 2016, manifestamos que al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no ha efectuado el proceso de obtención del Código de Registro la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE), la Administración de la Compañía espera cumplir con este procedimiento durante el año 2018.



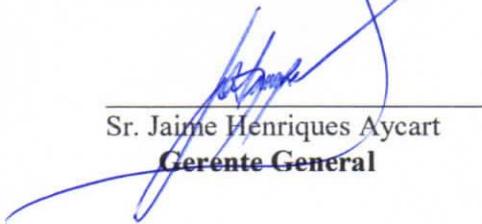
CRÁ, Diana Sánchez B, MSc
Socio de Auditoría
Registro No. 922
Auditor Independiente

Abril 25 de 2018
Duran - Ecuador

INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016
(Expresados en Dólares)**

Notas	ACTIVOS	2017	2016
	ACTIVOS CORRIENTES:		
3	Efectivo en caja y bancos	1,076	22,423
4	Activos financieros, neto	173,469	192,607
5	Activos por impuestos corrientes	8,884	5,902
	Seguros y otros pagos anticipados	1,760	5
	TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	185,189	220,937
	ACTIVOS NO CORRIENTES:		
6	Activos fijos, neto	11,683	10,539
7	Propiedades de inversión	858,144	872,114
	Inversión en acciones	821	821
	TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	870,648	883,474
	TOTAL ACTIVOS	1,055,837	1,104,411
	<u>PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS</u>		
	PASIVOS CORRIENTES:		
8	Pasivos financieros	10,211	36,818
9	Otras obligaciones corrientes	3,276	7,409
	TOTAL PASIVOS CORRIENTES	13,487	44,227
	PASIVOS NO CORRIENTES:		
10	Obligaciones bancarias a largo plazo	145,000	165,000
11	Cuentas por pagar partes relacionadas - largo plazo	55,955	71,059
12	Otros pasivos no corrientes	17,000	0
	TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	217,955	236,059
	TOTAL PASIVOS	231,442	280,286
	<u>PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS:</u>		
13	Capital social	960	960
13	Aportes para futura capitalización	1,380	1,380
2	Reserva legal	2,503	2,503
	Resultados acumulados	819,552	819,282
	TOTAL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS	824,395	824,125
	TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS	1,055,837	1,104,411

Ver notas a los estados financieros



Sr. Jaime Henriques Aycart
Gerente General

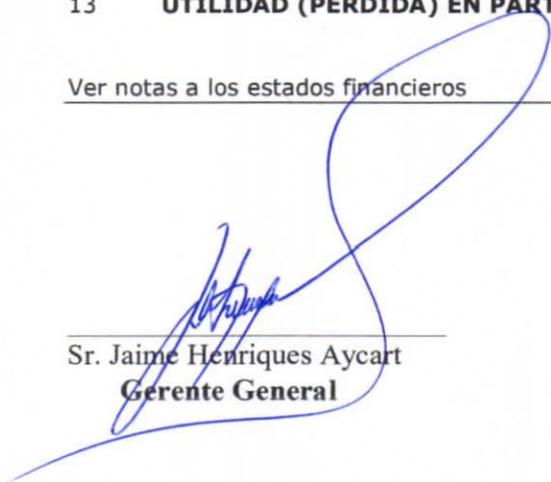


CPA. Rosa Mera
Contadora

INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016
(Expresados en Dólares)**

<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
INGRESOS:		
14 Ingresos por arrendamientos	<u>81,445</u>	<u>70,720</u>
GASTOS OPERACIONALES:		
15 (-) Gastos administrativos y operacionales	<u>70,371</u>	<u>64,898</u>
TOTAL	<u>70,371</u>	<u>64,898</u>
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>11,074</u>	<u>5,822</u>
OTROS INGRESOS (GASTOS):		
16 (-) Gastos financieros	6,419	8,332
17 (+) Otros ingresos	<u>15</u>	<u>6,131</u>
TOTAL	<u>(6,404)</u>	<u>(2,201)</u>
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		
	4,670	3,621
18 15% DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES	(700)	(543)
18 22% DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>(3,266)</u>	<u>(6,768)</u>
UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO	<u>704</u>	<u>(3,690)</u>
13 UTILIDAD (PERDIDA) EN PARTICIPACION	<u>0,73</u>	<u>(0.30)</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Jaime Henriques Aycart
Gerente General



CPA. Rosa Mera
Contadora

INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.

**ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**
(Expresados en Dólares)

	Capital social	Aportes para futura capitalización	Reserva legal	Resultados Acumulados			Total
				Adopción por primera vez NIIF PYMES	Utilidades retenidas		
Saldos al 31 de diciembre de 2015	960	1,380	2,503	812,526	9,625	826,994	
Pérdida del ejercicio	0	0	0	0	(3,690)	(3,690)	
Otros menores	0	0	0	0	821	821	
Saldos al 31 de diciembre de 2016	960	1,380	2,503	812,526	6,756	824,125	
Utilidad neta del ejercicio	0	0	0	0	704	704	
Otros menores	0	0	0	0	(434)	(434)	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	960	1,380	2,503	812,526	7,026	824,395	

Sr. Jaime Hénriques Aycart
Gerente General

CPA. Rosa Mera
Contadora

INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016
(Expresados en Dólares)****FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE OPERACION:**

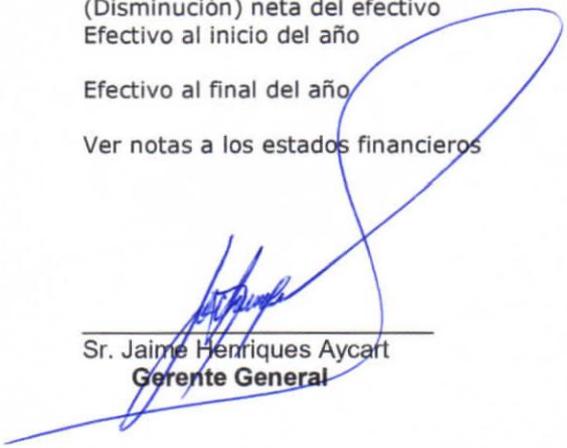
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Efectivo recibido de clientes	94,783	54,575
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(87,326)	(70,034)
Gastos financieros	(6,419)	(8,332)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	0	6,131
Otros, netos	<u>15</u>	<u>0</u>
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>1,053</u>	<u>(17,660)</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE INVERSION:**

Adquisición de activos fijos	(2,400)	(321)
Venta de propiedades de inversión	<u>0</u>	<u>26,920</u>
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de inversión	<u>(2,400)</u>	<u>26,599</u>

**FLUJOS DE EFECTIVO POR LAS ACTIVIDADES
DE FINANCIAMIENTO:**

Obligaciones con instituciones financieras	(20,000)	(17,765)
Efectivo utilizado por las actividades de financiamiento	<u>(20,000)</u>	<u>(17,765)</u>
(Disminución) neta del efectivo	(21,347)	(8,826)
Efectivo al inicio del año	<u>22,423</u>	<u>31,249</u>
Efectivo al final del año	<u>1,076</u>	<u>22,423</u>
Ver notas a los estados financieros		


Sr. Jaime Henriques Aycart
Gerente General

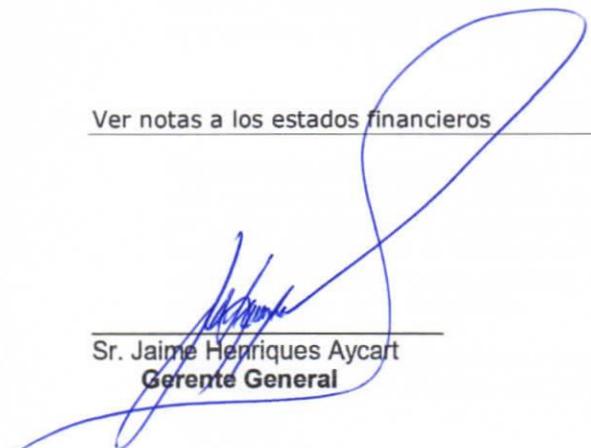

CPA. Rosa Mera
Contadora

INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO CON LAS
 ACTIVIDADES DE OPERACION
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016
 (Expresados en Dólares)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO	704 (3,690)
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION:		
Participación de trabajadores e impuesto a la renta	3,966	7,311
Depreciaciones de activos fijos y propiedades de inversión	15,226	15,226
Ajustes	(434)	
(Aumento) Disminución en:		
Activos financieros, neto	19,138 (16,145)
Activos por impuestos corrientes	(2,982)	1,343
Servicios y otros pagos anticipados	(1,755)	995
Aumento (Disminución) en:		
Pasivos financieros	(14,757)	(20,727)
Otras obligaciones corrientes	(2,949)	(11,068)
Cuentas por pagar relacionadas largo plazo	(15,104)	9,095
Total ajustes	<u>349</u>	<u>(13,970)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION	<u>1,053</u>	<u>(17,660)</u>

Ver notas a los estados financieros


 Sr. Jaime Henriques Aycart
 Gerente General


 CPA. Rosa Mera
 Contadora

INMOBILIRIA INMOJOTA C. LTDA.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 y 2016****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador el 16 de noviembre del 1987 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de diciembre del mismo año. Su actividad principal es Alquiler de Bienes Inmuebles.

La Compañía mantiene su domicilio tributario en samborondón Parroquia La Puntilla C.C. Los Arcos Edificio Samborondón Plaza y tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de Contribuyentes No. 0990897611001.

Operaciones.- Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía para el desarrollo de sus operaciones dispone de 5 inmuebles los mismos se detallan a continuación:

<u>Bien Inmueble</u>	<u>Ubicación</u>
Terreno Tarifa	Tarifa
Terreno Entre Ríos Solares 3,4, 33 y 34	Samborondón
Terreno Bodega Solares 6B, 6C, 6D	Durán
Edificio Entre Ríos, Solares 33 y 34	Samborondón
Edificio, Solares 6B y GD	Durán

Aprobación de los Estados Financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de **INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.**, en abril 3 de 2018. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados al Directorio y a la Junta General de Socios para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, han sido aprobados por la Administración en abril 24 de 2017

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), (IFRS por sus siglas en Inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en Inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Base de preparación.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto las propiedades de inversión que han sido medidos a valor razonable.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, en función a las NIIF para PYMES vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se menciona a continuación:

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

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 de 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.

Activos y pasivos financieros.- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en: cuentas por cobrar y cuentas por pagar. 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.

Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Corresponden principalmente a cuentas por cobrar a clientes por concepto de arriendos, nota 4.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo, esto es al momento de la negociación por los valores pendientes por cancelarse, al momento de la contratación de los servicios.
- **Obligaciones bancarias.**- Corresponden a un préstamo recibido de una Institución del Exterior.

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Representan créditos tributarios u obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensual o anualmente, en cumplimiento a disposiciones legales reglamentarias.

Servicios y otros pagos anticipados.- Están registrados conforme a las fechas de los desembolsos. Los anticipos a proveedores, son liquidados cuando los bienes o servicios son recibidos. Las pólizas de seguros son amortizadas en línea recta considerando su plazo de vigencia.

Activos fijos, neto.- Están registradas al costo de adquisición. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. Los activos fijos son depreciados aplicando el método de línea recta considerando la base los porcentajes de depreciación de estos activos.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos, neto son las siguientes:

Activos	Tasas
Instalaciones y maquinarias	10%
Muebles de oficina y otros	10%
Vehículos	20%
Equipo de computación y seguridad	33%

Propiedades de inversión.- Están registrados a su valor razonable y representan aquellos activos que se mantienen para producir rentas, plusvalía o ambas. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos. Dichos activos de inversión, son depreciados aplicando el método de línea recta considerando como base la vida útil estimada de estos activos.

La Administración de **INMOBILIARIA INMOJOTA C. LTDA.**, estableció con base a la valoración de las NIIF, realizar cada 5 años una nueva estimación, asegurándose de que sus activos estén contabilizados a un importe que no sea superior a su valor recuperable, estableciéndose con posterioridad a la aplicación del modelo de la revaluación, sin embargo la Administración de la Compañía, mediante Acta de Junta General de Accionistas celebrada el 29 de Marzo del 2018, contrató un perito independiente para que efectúe la valoración de las propiedades de Inversión.

2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

La Administración de **INMOBILIARIA INMOJOTA C. 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.

Inversiones en acciones.- La inversión en acción que se mantiene se encuentra registrada y medida considerando un inversor con el control de una subsidiaria o un inversor con control conjunto en una participada o influencia significativa sobre ésta, contabilizándola al costo, o utilizando el método de la participación. Los dividendos en efectivo son recibidos de subsidiarias se acreditan en el estado de resultado integral en el momento que se apruebe su distribución.

Otras obligaciones corrientes.- Están constituidos principalmente por beneficios sociales que son reconocidos mediante el método del devengado, originados por obligaciones establecidas por el Código del Trabajo.

Reserva legal.- La Ley de Compañías en la República del Ecuador requiere que el 5% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los socios, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados provenientes por la adopción por primera vez de las NIIF.- Corresponden al ajuste efectuado en el periodo de transición de las NIIF, cuyo saldo deudor podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere

Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos por servicios de arrendamiento de bienes inmueble, son reconocidos mediante la facturación mensual del canon de arrendamiento.

Reconocimiento de gastos.- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean cancelados.

Participación de trabajadores en las utilidades.- La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo de la República del Ecuador, nota 14.

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 socios 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.

Sí 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 socios 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.

2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)

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.

Resultados acumulados.- Registra los saldos de las cuentas de adopción por primera vez de las NIIF, superávit por revaluación y otros ajustes de NIIF y el movimientos en utilidades retenidas. De conformidad con la Resolución SC. ICI.CPAIFRS.G.11.007 de la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 de 2011, el saldo acreedor de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo acreedor del superávit por valuación que proviene de la adopción por primera vez de las NIIF, así como la medición posterior, no podrá ser capitalizado, pero puede ser transferido a la cuenta de utilidades retenidas en la medida que el activo valuado sea utilizado por la Compañía; sin embargo será transferido en su totalidad cuando se produzca la baja o la venta del activo valuado.

Uso de estimaciones.- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF para PYMES requiere que la Administración 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 Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

3. EFECTIVO EN CAJA Y BANCOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Bancos:		
Banco del Pichincha C.A.	640	5,309
Banco del Pacífico S.A.	302	166
Banco Procredit S.A.	0	16,074
Banco de Guayaquil S.A.	78	851
Caja	<u>56</u>	<u>23</u>
Total	<u>1,076</u>	<u>22,423</u>

Bancos.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan principalmente depósitos en cuentas corrientes en instituciones bancarias locales. Dichos saldos están disponibles y no existe restricción que limite su uso.

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Partes relacionadas, nota 24	162,884	180,684
Clientes	<u>10,712</u>	<u>12,050</u>
Subtotal	173,596	192,734

4. ACTIVOS FINANCIEROS, NETO (Continuación)

Subtotal	173,596	192,734
<u>Menos:</u>		
Provisión de cuentas incobrables	(127)	(127)
Total	<u>173,469</u>	<u>192,607</u>

Clientes locales.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 las cuentas por cobrar incluyen valores por clientes originados por la facturación de canon de arrendamientos. Estas cuentas por cobrar vencen en aproximadamente 30 días. A la fecha de emisión de este informe (abril 9 de 2018), la Compañía mantiene un litigio por concepto de terminación de contrato de arrendamiento, nota 00

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan saldos a favor del impuesto a la renta, una vez compensado el impuesto a la renta causado con las retenciones de impuesto a la renta del periodo, de años anteriores y anticipos del impuesto a la renta, nota 15.

6. ACTIVOS FIJOS, NETO

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Instalaciones y maquinarias	5,735	5,735
Muebles de oficina y otros	13,692	12,292
Vehículos	62,786	62,786
Equipos de cómputo y seguridad	<u>2,623</u>	<u>1,623</u>
Subtotal:	<u>84,836</u>	<u>82,436</u>
Menos: Depreciación acumulada	(73,153)	(71,897)
Total	<u>11,683</u>	<u>10,539</u>

En los años 2017 y 2016, el movimiento de activos fijos, neto fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	10,539	11,474
Más: Adiciones	2,400	0
Menos: Depreciación anual	(1,256)	(935)
Saldo Final, neto	<u>11,683</u>	<u>10,539</u>

Adiciones.- Al 31 de diciembre de 2017, representa principalmente compra de equipos de seguridad y equipo de climatización por US\$. 1,000 y US\$. 750, respectivamente.

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN (Continuación)

	2017	2016
	(Dólares)	
Terrenos:		
Entre Ríos	485,100	485,100
Tarifa	94,128	94,128
Bodega Durán	58,680	58,680
Edificios:		
Entre Ríos	179,729	179,729
Bodega Durán	<u>99,669</u>	<u>99,669</u>
Subtotal:	917,306	917,306
Menos: Depreciación acumulada	(<u>59,162</u>)	(<u>45,192</u>)
Total	<u>858,144</u>	<u>872,114</u>

En los años 2017 y 2016, el movimiento de propiedades de inversión, neto fue el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	872,114	913,004
Menos: Ventas	(0)	(26,920)
Menos: Depreciación anual	(<u>13,970</u>)	(<u>13,970</u>)
Saldo Final, neto	<u>858,144</u>	<u>872,114</u>

Ventas.- Al 31 de diciembre de 2016, correspondía a la venta de terreno a Iñiguez Villamar María Delia, por US\$. 33,000; mismo que generó una utilidad en venta de activos de US\$. 6,080 registrada en otros ingresos.

8. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Partes relacionadas, nota 00	1,761	4,820
Proveedores	8,450	9,198
Anticipos recibidos de clientes, nota 00	<u>0</u>	<u>22,800</u>
Total	<u>10,211</u>	<u>36,818</u>

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	2017	2016
	(Dólares)	
Obligaciones tributarias:		
Impuesto al Valor Agregado - IVA	1,422	292
Retención IVA	23	24
Retenciones en la fuente	<u>18</u>	<u>18</u>
Subtotal	<u>1,463</u>	<u>334</u>

9. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)

Beneficios sociales:

15% participación de trabajadores, nota 00	700	543
Décimo cuarto sueldo (Bono escolar)	322	313
Fondos de reserva	125	125
Décimo tercero sueldo (Bono navideño)	32	32
Vacaciones	98	376

Subtotal	<u>1,277</u>	<u>1,389</u>
----------	--------------	--------------

IESS:

Aportes al IESS	408	408
Préstamos hipotecarios	<u>128</u>	<u>128</u>

Subtotal	<u>536</u>	<u>536</u>
----------	------------	------------

Otras obligaciones	<u>0</u>	<u>5,150</u>
--------------------	----------	--------------

Total	<u>3,276</u>	<u>7,409</u>
-------	--------------	--------------

Durante el año 2017, el movimiento de los beneficios sociales fue el siguiente:

(Dólares)

Saldo al inicio del año	6,539
-------------------------	-------

Más: Provisión	6,428
----------------	-------

Menos: Pagos	<u>(11,690)</u>
--------------	------------------

Saldo al final del año	<u>1,277</u>
------------------------	--------------

10. OBLIGACIONES BANCARIAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017, representan préstamos por US\$. 1450,000 (US\$. 165,000, en el año 2016, tipo back to back, mantenido con el Banco del Pichincha Panamá S.A. el cual devenga una tasa de interés anual del 3,50% (2,50%, en el año 2016) y vencimiento en abril 17 de 2018, el cual es renovado continuamente y presenta garantía del representante legal de la Compañía de una prenda mercantil.

11. CUENTAS POR PAGAR PARTES RELACIONADAS – LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan saldo de préstamos entregados por parte de los socios los cuales no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento, nota 00

12. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representan depósitos en garantía entregado por los clientes: Comerpoint Negocios S.A. por US\$. 11,000 la referida Compañía con fecha 1 de abril de 2016 se encuentra en causal de disolución ante la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros y Rissono SA. (Restaurante Cocolón) por US\$. 6,000. Los referidos importes fueron reclasificados a pasivos no corrientes provenientes de pasivos corrientes, adicionalmente el año 2016, representó depósitos en garantía con el Banco Procredit S.A. por US\$. 5,800.

13. PATRIMONIO NETO DE LOS SOCIOS

Capital social.- Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, están representado por 960.00 acciones ordinarias y nominativas de US\$. 1,00 cada una, de las cuales el 99,95% pertenece a Jaime Henriques Aycart, el 0,04% a Distribuidora Henriques Dihenriques y el 0,01% a Blanca Cecilia Cárdenas Luque.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, aplicable para el ejercicio fiscal 2017, y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del SRI, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012 (Reformada por la Resolución No. NAC-DGRERCGC13-00059, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 de 2013), aplicable para el ejercicio fiscal 2016, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2017 en febrero 9 de 2018.

Utilidad básica por participación.- La utilidad básica por participación, ha sido calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los socios, entre el promedio ponderado del número de participaciones en circulación al 31 de diciembre de 2017.

14. INGRESOS POR ARRENDAMIENTO

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Locales comerciales	53,845	67,120
Oficinas y bodegas	<u>27,600</u>	<u>3,600</u>
Total	<u>81,445</u>	<u>70,720</u>

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los ingresos por arrendamientos representan la facturación a diversos clientes y partes relacionadas por alquiler de oficinas , bodega y locales comerciales.

15. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Durante los años 2017 y 2016, un detalle es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Sueldos y beneficios sociales	28,324	27,928
Depreciaciones de activos fijos y propiedades de Inversión	15,226	14,905
Impuestos y contribuciones	8,607	3,840
Honorarios profesionales	7,513	2,738
Mantenimiento y reparaciones	3,267	4,236
Servicios básicos	2,960	1,617
Alimentación	1,392	2,007
Transporte, movilización y combustible	1,331	1,454
Seguros y reaseguros	0	1,927
Arriendo y alcúotas	0	2,654
Otros	<u>1,751</u>	<u>1,592</u>
Total	<u>70,371</u>	<u>64,898</u>

16. GASTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2017, representa principalmente gasto de interés originado por el préstamo bancario recibido por parte de una Institución Bancaria del Exterior por US\$. 5,299 (US\$. 7,573, en el año 2016). En el año 2017, el gasto de interés fue considerado como gastos no deducible para efecto del cálculo del impuesto a la renta.

17. OTROS INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2016, representó principalmente el registro de la utilidad por US\$. 6,080 generada en la venta del terreno Iñiguez Villamar María Delia

18. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta *	4,670	3,621
Menos:		
15% Participación de trabajadores en las utilidades	700	543
Mas:		
Gastos no deducibles	<u>10,875</u>	<u>369</u>
Base de cálculo	<u>14,485</u>	<u>3,447</u>
Tasa aplicable: 22%	<u>3,266</u>	<u>758</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>Determinación del pago mínimo del impuesto a la renta</u>		
Anticipo de impuesto calculado	1,412	6,768
25% de impuesto a la renta	<u>3,266</u>	<u>758</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo y el 22% del Impuesto a la renta)	<u>3,266</u>	<u>6,768</u>

El movimiento de impuesto a la renta por el año terminado al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	(Dólares)
IR causado mayor que el anticipo determinado	3,266
Anticipo reducido	(1,413)
Retenciones en la fuente del año	(4,835)
Retenciones en la fuente años anteriores	<u>(5,902)</u>
Crédito tributario del año, nota 5	<u>(8,884)</u>

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Un resumen de las transacciones con partes relacionadas por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<u>Estados de Situación Financiera:</u>		
<u>Activos financieros, neto:</u>		
Distribuidora Henriques S.A. Dihenriques	154,579	135,579
Comebien Corp S.A.	<u>8,305</u>	<u>45,105</u>
Total	<u>162,884</u>	<u>180,684</u>
<u>Estados de Situación Financiera:</u>		
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Comebien Corp S.A.	1,761	0
Johanna Henriques Cárdenas	<u>0</u>	<u>4,820</u>
Total	<u>1,761</u>	<u>4,820</u>
<u>Pasivos financieros no corrientes:</u>		
Jaime Henriques Aycart	45,476	71,059
Johanna Henriques Cárdenas	<u>10,480</u>	<u>0</u>
Total	<u>55,956</u>	<u>71,059</u>
<u>Estados de Resultados Integral:</u>		
<u>Arrendamientos:</u>		
Distribuidora Henriques S.A. Dihenriques	<u>27,600</u>	<u>3,600</u>

19. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2017, el pasivo no corriente con los socios corresponde a préstamos recibidos para capital de trabajo, el mismo que no devenga intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

20. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

21. LEGISLACION FISCAL APROBADA

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, fue publicada la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Un resumen de los principales aspectos de la nueva Ley es mencionado a continuación:

21. LEGISLACION FISCAL APROBADA (Continuación)

- Aumento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que conserven o incrementen el empleo.
- Probabilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran escala y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Cambio en las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales, para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícita la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las normas que rigen su exigibilidad, ha sido modificado.
- El término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera, ha sido modificado a 120 días.
- Se considera Delito Aduanero, la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Disminución del monto para las transacciones de bancarización que superen los US\$. 1,000 (hasta diciembre 28 de 2017, fue US\$. 5,000).

22. COMPROMISOS

Contratos de arrendamiento.- Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía mantiene suscritos contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por los cuales de facturaron US\$. 81,445 (US\$. 70,720, en el año 2016).

23. CONTINGENCIAS

Al 31 de diciembre de 2017, la información obtenida de parte de la Administración de la Compañía con respecto a sus contingencias, es la siguiente:

Comerpoint Negocios S.A.- Juicio verbal por terminación de contrato de arrendamiento tramitado en la Sala Especializada de lo Civil de la Corte Provincial del Guayas por una cuantía aproximadamente de US\$. 158,430.87. En primera instancia se dictó sentencia favorable correspondiendo al demandado el pago de los cánones de arrendamiento del mes de mayo de 2013 hasta la desocupación del inmueble. A la fecha de emisión de este informe (abril 24 de 2018), el juicio se encuentra en etapa de apelación presentada por el demandado, sin embargo a criterio del Abogado de la Compañía se espera que en esta segunda instancia se deseche el recurso planteado por el demandado y se proceda a la etapa de ejecución de sentencia.

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 24 de 2018), se produjo el siguiente evento:

- Con fecha 29 de marzo del 2018, mediante Acta de Junta Extraordinaria de Socios se autorizó la contratación de un perito valuador para actualizar el valor razonable de las propiedades de inversión.