

**CONSULFINCO**

CONSULTORES AUDITORES INDEPENDIENTES

Auditoría  
Tributación  
Asesoría Legal  
Escisión / fusión  
Liquidación de empresas  
Consultoría Gerencial  
Constitución de empresas

# INMOBILIARIA FORRES LEON S.A.

Cuenca:  
Rodrigo Palacios s/n y Jacinto Flores  
Telfs.: 072 811411 / 0998421520  
Email: djaramillo@consulfinco.com  
www.consulfinco.com

Guayaquil:  
6 de Marzo 7-23 y Aguirre  
Telfs.: 04 2 321865 / 0995135145  
consulfinco   

CONSULTORES AUDITORES INDEPENDIENTES

## SIGLAS Y ABREVIATURAS UTILIZADAS

<b>SIGLAS</b>	<b>SIGNIFICADO</b>
ART	Artículo.
ATS	Anexo Transaccional Simplificado
CCO	Certificado de Cumplimiento de Obligaciones
CIA LTDA	Compañía Limitada
CNIC	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
CT	Crédito Tributario
IASB	International Accounting Standards Board
IESBA	Código de ética profesional
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
IVA	Impuesto al Valor Agregado
IR	Impuesto a la renta
JGA.	Junta General de Accionistas
LORTI	Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIC	Norma Internacional de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de información Financiera
RNAE	Registro Nacional de Auditores Externos
RUC	Registro Unico de Contribuyente
S.A.	Sociedad Anónima
SRI	Sistema de Rentas Internas
TC	Tarjeta de crédito
TI	Tecnología de la Información
USD	Dólares de los Estados Unidos de América



## ÍNDICE

### CONTENIDO

### PÁGS.

Abreviaturas y siglas utilizadas  
Índice

### SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

Dictamen de los Auditores Independientes	
Estados de situación financiera	1-2
Estados de resultados integral	3
Estados de flujo del efectivo	4
Notas explicativas a los estados financieros	5
Disposiciones Legales	5
Principales Políticas contables	6
Disponibilidades	13
Anticipo de Fondos	13
Cuentas y documentos por cobrar	13
Inversiones temporales	15
Activos Fijos (Bienes de Administración)	15
Activos no corrientes	16
Pasivo corriente	17
Cuentas por pagar	17
Pasivo a largo plazo	18
Patrimonio	19
Estado de resultados	19
Composición de ingresos	20
Composición de gastos	21

### ANEXO

Notas Reservadas



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los miembros de la Junta General  
de Accionistas de la Compañía  
**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

Cuenca, 9 de abril de 2018

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de la Compañía INMOBILIARIA TORRES LEON S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del año 2017 y el correspondiente estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía INMOBILIARIA TORRES LEON S.A., al 31 de diciembre de 2017 así como el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esa fecha, están de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF y NIC).

### **Otra información incluida en el documento que contienen los estados financieros auditados**

La administración es responsable de la otra información. La otra información comprende el reporte anual que se presenta de acuerdo a las disposiciones de carácter general aplicables a la normativa vigente y las exigencias de los entes de control del país, así como de los requerimientos del Instituto de Seguridad Social IESS.

Nuestra opinión sobre los estados financieros no cubre la otra información y no podemos expresar cualquier forma de opinión al respecto.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros, es nuestra



responsabilidad leer la otra información; y, al hacerlo, considerar si esta es materialmente consistente con los estados financieros o con nuestros conocimientos obtenidos en la auditoría, o de lo contrario si parece estar materialmente distorsionada. Si, sobre la base del trabajo que hemos realizado, podemos concluir que existe una inexactitud importante de esta otra información, estamos obligados a notificar este hecho. No tenemos nada que informar a este respecto.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros basada en nuestra auditoría. La presente auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos éticos y declaramos además que somos independientes de la Compañía INMOBILIARIA TORRES LEON S.A., de acuerdo al Código de Ética Profesional (Código IESBA) cumpliendo con las demás responsabilidades de ética de conformidad con dichos requerimientos, lo cual nos ha permitido ir planificando y ejecutando la auditoría con el fin de obtener seguridad razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones importantes. La auditoría comprendió la realización de procedimientos a fin de obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones en los estados financieros.

Los procedimientos de auditoría que aplicamos dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones importantes debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación del riesgo, el auditor tomó en consideración el control interno de la Compañía que le fue relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. La auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados; y, que las estimaciones contables realizadas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido fue suficiente y apropiada para fundamentar nuestra opinión.



## Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros

La Administración de la Compañía INMOBILIARIA TORRES LEON S.A., es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Contabilidad y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF. Esta responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento del control interno pertinente a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de distorsiones importantes, causados por fraude o error; mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y de la realización de estimaciones contables que sean razonables de acuerdo con características propias de la compañía. En la preparación de los estados financieros, los administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la compañía de continuar como empresa en funcionamiento y utilizando la base contable de empresa en funcionamiento a menos que la dirección tenga la intención de liquidar la compañía o cesar operaciones, o bien no exista una alternativa realista. Los responsables del gobierno de la compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

**CONSULFINCO**

CONSULTORES AUDITORES INDEPENDIENTES

CONSULFINCO CIA. LTDA.

Registro Nacional de Firmas Auditoras

Externas RNAE No. 855



Darwin Jaramillo Granda, MBA  
Representante Legal



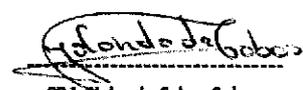
**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.***(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017**Expresado en dólares de los Estados Unidos de América***ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Variación</b>	<b>Variación</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>		<b>235.872,77</b>	<b>209.003,48</b>	<b>-26.869,29</b>	<b>-11%</b>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES EN EFFECTIVO	3	24.701,74	2.859,42	-21.842,32	-88%
<b>ACTIVOS FINANCIEROS</b>		<b>37.774,85</b>	<b>37.612,84</b>	<b>-162,01</b>	<b>0%</b>
CLIENTES Y CUENTAS POR COBRAR	4	17.362,79	12.565,15	-4.797,64	-28%
ANTICIPOS A CONTRATOS	4		1.320,00	1.320,00	
ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE	4	20.412,06	23.727,69	3.315,63	16%
<b>INVENTARIOS</b>	<b>5</b>	<b>171.058,34</b>	<b>166.976,88</b>	<b>-4.081,46</b>	<b>-2%</b>
<b>SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS</b>	<b>4</b>	<b>2.337,84</b>	<b>1.554,34</b>	<b>-783,50</b>	<b>-34%</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>	<b>6</b>	<b>470.461,71</b>	<b>465.678,89</b>	<b>-4.782,82</b>	<b>-1%</b>
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	6	<b>470.461,71</b>	<b>465.678,89</b>	<b>-4.782,82</b>	<b>-1%</b>
EDIFICIO	6	89.997,54	89.997,54	0,00	0%
TERRENOS	6	398.080,00	398.080,00	0,00	0%
EQUIPOS DE COMPUTACION	6	1.745,30	1.745,30	0,00	0%
VEHÍCULOS	6	58.919,64	58.919,64	0,00	0%
GENERADOR DE LUZ	6	1.592,35	1.592,35	0,00	0%
CONCRETERA	6	1.875,00	1.875,00	0,00	0%
DEPRECIACIÓN	6	-81.748,12	-86.530,94	-4.782,82	6%
<b>Total Activos</b>		<b>\$ 706.334,48</b>	<b>\$ 674.682,37</b>	<b>(\$ 31.652,11)</b>	<b>-4%</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ing. Jaime Torres L.  
Representante Legal



CBA. Yolanda Cobos Salazar  
Contador

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

Expresado en dólares de los Estados Unidos de América

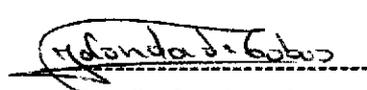
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

<b>PASIVO Y CAPITAL</b>	<b>Nota:</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Variación</b>	<b>Variación</b>
<b>Pasivos Corrientes</b>		<b>80.736,40</b>	<b>63.319,44</b>	<b>-17.416,96</b>	<b>-22%</b>
CTAS Y DOC POR PAGAR	7	58.450,34	36.707,88	-21.742,46	-37%
ANTICIPO DE CLIENTES	7		8.253,82	8.253,82	
PROVISION CARGAS SOCIALES	8		16.356,34	16.356,34	
GARANTÍA POR ARRIENDOS	7	1.500,00	1.500,00	0,00	0%
OBLIGACIONES CON EL IESS	8	324,36	331,93	7,57	2%
OBLIGACIONES CON EMPLEADOS	8	19.181,95		-19.181,95	-100%
OBLIGACIONES CON LA ADMIN TRIBUTARIA	7	1279,75	169,47	-1.110,28	-87%
<b>Total Pasivos</b>		<b>80.736,40</b>	<b>63.319,44</b>	<b>-17.416,96</b>	<b>-22%</b>
<b>Patrimonio</b>					
CAPITAL SUSCRITO o ASIGNADO	9	2.000,00	2.000,00	0,00	0%
APORTES FUTURA CAPITALIZACION	9	7.000,00	7.000,00	0,00	0%
RESERVAS	9	17.916,05	20.241,37	2.325,32	13%
SUPERAVIT POR REVALUACION DE PPE	9	468.700,92	464.264,82	-4.436,10	-1%
OTROS SUPERAVIT	9	114.653,63	114.653,63	0,00	0%
UTILIDAD (PERDIDAS) EJERCICIO		15.327,48	3.203,11	-12.124,37	-79%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>625.598,08</b>	<b>611.362,93</b>	<b>-14.235,15</b>	<b>-2%</b>
<b>Total Pasivos &amp; Patrimonio</b>		<b>\$ 706.334,48</b>	<b>\$ 674.682,37</b>	<b>(\$31.652,11)</b>	<b>-4%</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros



Ing. Jaime Torres L.  
Representante Legal

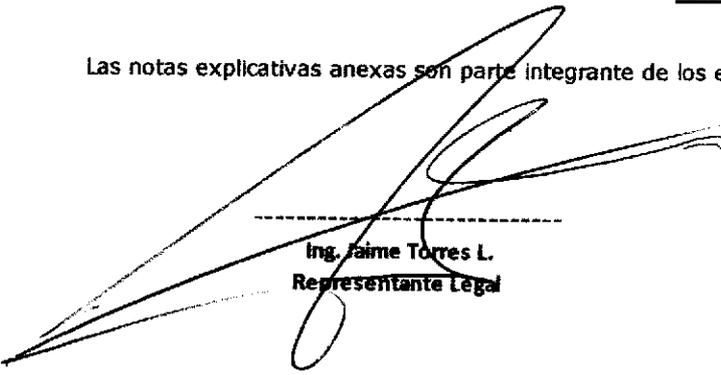
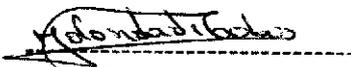


CPA Yolanda Cobos Salazar  
Contador

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.***(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017**Expresado en dólares de los Estados Unidos de América***ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL**

	<b>Notas</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Variación</b>	<b>Variación</b>
<b>INGRESOS</b>					
INGRESOS OPERACIONALES	10	145.786,80	73.222,29	-72.564,51	-50%
INGRESOS NO OPERACIONALES	10		71,96	71,96	
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>145.786,80</b>	<b>73.294,25</b>	<b>-72.492,55</b>	<b>-50%</b>
<b>COSTO DE VENTAS</b>					
COSTO DE VENTAS	11	14.046,75	4.081,46	-9.965,29	-71%
<b>GASTOS</b>					
SUELDOS Y BENEFICIOS	11	21.016,70	21.502,08	485,38	2%
APORTE AL IESS Y FONDOS DE RESERVA	11	3.696,95	3.781,92	84,97	2%
HONORARIOS Y PRESTACION DE SERVICIOS	11	8.190,09	6.273,92	-1.916,17	-23%
DEPRECIACIONES	11	4.436,10	346,72	-4.089,38	-92%
SERVICIOS BÁSICOS	11	2.948,74	3.337,98	389,24	13%
GASTOS VARIOS	11	2.996,53	557,17	-2.439,36	-81%
IMPUESTOS	11	16.332,88	9.548,21	-6.784,67	-42%
SEGUROS	11	3.960,66	2.597,25	-1.363,41	-34%
ARRIENDOS	11	6.000,00	6.000,00	0,00	0%
MANTENIMIENTO	11	43.344,29	11.962,43	-31.381,86	-72%
NOTARIOS Y REGISTRADORES	11	-	102,00	102,00	
<b>TOTAL GASTOS</b>		<b>112.922,94</b>	<b>66.009,68</b>	<b>-46.913,26</b>	<b>-42%</b>
<b>RESULTADOS</b>	<b>12</b>	<b>\$ 18.817,11</b>	<b>\$ 3.203,11</b>	<b>(\$15.614,00)</b>	<b>-83%</b>

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
Ing. Jaime Torres L.  
Representante Legal  
CPA. Yolanda Cobos Salazar  
Contador

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

(Cuenca - Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

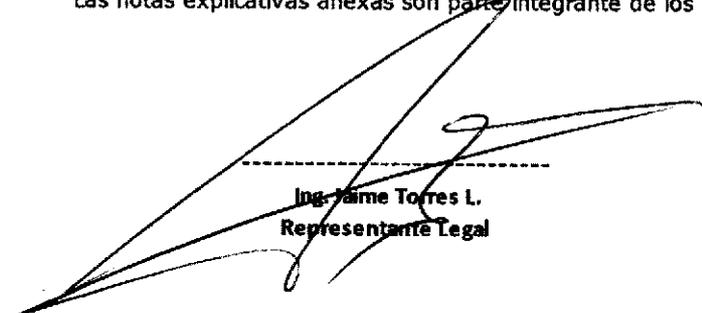
Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

Expresado en dólares de los Estados Unidos de América

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

<b>Descripción</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>Variación</b>	<b>Variación</b>
CAPITAL SOCIAL	2.000,00	2.000,00	0,00	0%
APORTES ACCIONISTAS FUTURA CAPITALIZACIÓN	7.000,00	7.000,00	0,00	0%
<b>RESERVAS</b>	<b>17.916,05</b>	<b>20.241,37</b>	<b>2.325,32</b>	<b>13%</b>
RESERVA LEGAL	17.916,05	20.241,37	2.325,32	13%
<b>RESERVAS POR REVALUACION DEL PATRIMONIO</b>	<b>468.700,92</b>	<b>464.264,82</b>	<b>-4.436,10</b>	<b>-1%</b>
RESERVAS POR REVALUACION DEL PATRIMONIO	468.700,92	464.264,82	-4.436,10	-1%
<b>OTRAS RESERVAS</b>	<b>114.653,63</b>	<b>114.653,63</b>	<b>0,00</b>	<b>0%</b>
OTRAS RESERVAS	114.653,63	114.653,63	0,00	0%
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>	<b>15.327,48</b>	<b>3.203,11</b>	<b>-12.124,37</b>	<b>-79%</b>
GANANCIA NETA DEL PERIODO	15.327,48	3.203,11	-12.124,37	-79%
<b>TOTAL PATRIMONIO:</b>	<b>625.598,08</b>	<b>611.362,93</b>	<b>-14.235,15</b>	<b>-2%</b>

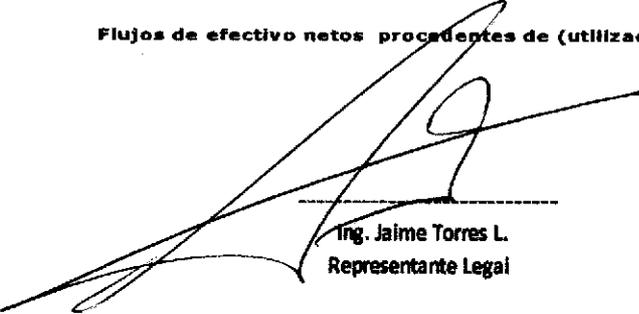
Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros

  
-----  
Ing. Jaime Torres L.  
Representante Legal

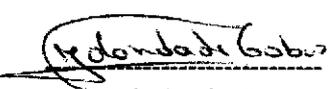
  
-----  
CPA Yolanda Cobos Salazar  
Contador

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.***(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017**Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

<b>ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO</b>	<b>2017</b>
<b>INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>-21.842,32</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>-21.842,32</b>
<b>Clases de cobros por actividades de operación</b>	<b>81.546,07</b>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	73.294,25
Otros cobros por actividades de operación	8.253,82
<b>Clases de pagos por actividades de operación</b>	<b>-90.186,57</b>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-65.795,54
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	
Pagos a y por cuenta de los empleados	-2.825,61
Otros pagos por actividades de operación	-21.565,42
Dividendos pagados	-13.203,82
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>0,00</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>0,00</b>
<b>EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>0,00</b>
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>-21.842,32</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>24.701,74</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>2.859,42</b>
 <b>CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>3.203,11</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>346,30</b>
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	346,30
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>-25.391,73</b>
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	-4.797,64
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	-1.320,00
(Incremento) disminución en inventarios	4.081,46
(Incremento) disminución en otros activos	1.438,13
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-22.289,76
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-12.872,32
Incremento (disminución) en beneficios empleados	2.342,10
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	8.253,82
Incremento (disminución) en otros pasivos	-227,52
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>	<b>-21.842,32</b>



Ing. Jaime Torres L.  
Representante Legal



CBA. Yolanda Cobos Salazar  
Contador

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

**1. OPERACIONES:**

**a. Disposiciones legales**

La Compañía se constituyó en la Ciudad de Cuenca Provincia del Azuay, Republica del Ecuador el 16 de julio de 1982 mediante Escritura Pública en Cantón Cuenca, con la denominación INMOBILIARIA TORRES LEON S. A., inscrita en el Registro Mercantil bajo en número 114 el 21 de julio de 1982, la compañía ha realizado varios actos societarios, entre los que estan el último aumento de capital inscrito en el Registro Mercantil con fecha 10 de mayo 2002 bajo el número 181 con lo cual llega a un capital pagado de US \$ 2.000,00.

**2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES PARA LA PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

- a. Bases de preparación de estados financieros:** Los presentes Estados Financieros de INMOBILIARIA TORRES LEON S. A., están presentados de acuerdo a las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para pequeñas y medianas empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International Accounting, Standard Board) que pueden ser adoptadas en Ecuador, además los mismos se encuentran de conformidad a lo prescrito en la Ley de Régimen Tributarios Interno (Art 19), Ley de Compañías y sus reglamentos, Código de Comercio, Código de Trabajo, Estatutos de la Empresa, entre otras.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Los estados financieros se encuentran presentados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, en base a los precios históricos en los que se encontraron en vigencia en las diferentes fechas en que se generaron las transacciones.

Se presentaran anualmente con la información generada entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de cada año.

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

Un resumen de las Principales Normas Internacionales de Contabilidad, Normas Internacionales de Información Financiera aplicadas por la empresa, y las disposiciones tributarias en el Ecuador, es el siguiente:

**MARCO CONCEPTUAL**

**NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).**- Son Normas e Interpretaciones adaptadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (CNIC), estas normas comprenden lo siguiente:

- (a) Normas Internacionales de Información Financiera
- (b) Normas Internacionales de Contabilidad; y
- (c) Las interpretaciones originadas por el Comité de Interpretaciones Internacionales de Información Financiera (IFRIC) a las antiguas Interpretaciones (SIC)

**OBJETIVO.-** En la actualidad existen cinco aspectos fundamentales que los mercados de capital, la globalización de información financiera y la ingeniería de la presentación de los estados financieros, están solicitando a los responsables de toma de decisiones en las Compañías, con respecto a las NIIF.

El objetivo principal de las NIIF es la obtención de una similitud en la Información Financiera por la globalización de la economía mundial, asegurar que los Estados Financieros elaborados con NIIF contengan información de alta calidad que:

- (a) Sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten
- (b) Que los estados financieros reflejen fielmente la situación, el rendimiento financiero, los flujos de efectivo, así como el reconocimiento de los activos, pasivos, ingresos y gastos proporcionen una presentación razonable, y

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

(c) Suministrar información adicional en las Notas Explicativas incluidas las políticas contables información que debe ser relevante, fiable, comparable y comprensible.

Nuevas Normas Internacionales de Información Financiera, entre otras:

NIIF 9 Instrumentos financieros fecha efectiva 1 enero de 2018.

NIIF 14 Cuentas regulatorias diferidas fecha efectiva 1 de enero de 2016.

NIIF 15 Ingresos derivados de contratos con clientes fecha efectiva 1 enero de 2018.

Modificaciones a las NIIF y NIC emitidas.

CNIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada fecha efectiva 1 de enero de 2018.

Reconocimiento de activos tributarios diferidos por pérdidas realizadas enmiendas IAS 12; enmiendas NIC 12 fecha efectiva 1 de enero de 2017.

Iniciativa de revelación, enmiendas al IAS 7 NIC 7 Información a revelar de cambios en los pasivos que surjan de actividades de financiación fecha efectiva 1 enero de 2017.

**EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO.-** Registra los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran en efectivo o equivalente de efectivo partidas como: caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras, e inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

**ACTIVOS FINANCIEROS.-** Es cualquier activo que posea un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero de otra entidad; o a intercambiar activos financieros o pasivos financieros con otra entidad, en condiciones que sean potencialmente favorables para la entidad; o un instrumento de patrimonio neto de otra entidad. Tales como: acciones y bonos de otras entidades, depósitos a plazo, derechos de cobro – saldos comerciales, otras cuentas por cobrar, etc.

**ACTIVOS FINANCIEROS A VALOR RAZONABLE CON CAMBIOS EN RESULTADOS.-** En este rubro deben incluirse los activos que son mantenidos para negociar, o que desde el

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

reconocimiento inicial, han sido designados por la entidad para ser contabilizados al valor razonable o justo con cambios en resultados. Deberán incorporarse en este ítem los instrumentos financieros que no forman parte de la contabilidad de coberturas.

**ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA.-** Son activos financieros que en un momento posterior a su adquisición u origen, fueron designados para la venta. Las diferencias en valor razonable, se llevan al patrimonio y se debe reconocer como un componente separado (ORI-Superávit de Activos Financieros Disponibles para la Venta).

**ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA SU VENCIMIENTO.-** Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.

**(-) PROVISIÓN POR DETERIORO.-** En cada fecha de balance, una entidad debe evaluar si existe evidencia objetiva de deterioro, el mismo que se mide cuando el valor en libros excede a su monto recuperable.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-** Se reconocerán inicialmente al costo. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar se medirán al costo amortizado, que no es otra cosa que el cálculo de la tasa de interés efectiva, que iguala los flujos estimados con el importe neto en libros del activo financiero (VP).

**(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO.-** Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el importe de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en estados financieros. Se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

**INVENTARIOS.-** Inventarios son activos: (a) poseídos para ser vendidos en el curso normal de la operación; (b) en proceso de producción con vistas a esa venta; o (c) en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción, o en la prestación de servicios. Los inventarios se medirán al costo o al valor neto realizable, el menor.

**(-) PROVISIÓN DEL VALOR NETO DE REALIZACIÓN Y OTRAS PÉRDIDAS EN EL INVENTARIO.-** Las provisiones se calcularán para cubrir eventuales pérdidas al relacionar el costo con el valor neto de realización. Esta provisión se puede dar por obsolescencia, como resultado del

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

análisis efectuado a cada uno de los rubros que conforman el grupo inventarios. Es una cuenta de valuación del activo, de naturaleza crédito.

**SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-** Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos de acuerdo a la disposición transitoria.

**ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-** Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara.

**ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS.-** Una entidad clasificará a un activo no corriente (o un grupo de activos para su disposición) como mantenido para la venta, si su importe en libros se recuperará fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado.

**CONSTRUCCIÓN EN PROCESO.-** Se registran los contratos, específicamente negociados, para la fabricación de un activo o conjunto de activos, que están íntimamente relacionados entre sí o son interdependientes en términos de su diseño, tecnología y función, o bien en relación con su último destino o utilización.

**OTROS ACTIVOS CORRIENTES.-** Registra otros conceptos de activos corrientes que no hayan sido especificados en las categorías anteriores.

**PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-** Se incluirán los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, se esperan utilicen por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, se lo utilicen en la producción o suministro de bienes y servicios, o se utilicen para propósitos administrativos. Incluye bienes recibidos en arrendamiento financiero. Al comienzo del plazo del arrendamiento financiero, se reconocerá, en el estado de situación financiera del arrendatario, como un activo y un pasivo por el mismo importe.

**(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA.-** Es el saldo acumulado a la fecha, de la distribución sistemática del importe depreciable de un activo a lo largo de su vida útil, considerando para el efecto el periodo durante el cual se espera utilizar el activo por parte de la entidad; o el número de unidades de producción o similares que se espera obtener del mismo por parte de la entidad.

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

**(-) DETERIORO ACUMULADO.-** La provisión se calculará al evidenciarse una disminución en la cuantía de los beneficios económicos que cabría esperar de la utilización del activo, es decir es el exceso acumulado a la fecha del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

**ACTIVOS DE EXPLORACIÓN Y EXPLOTACIÓN.-** Incluye los derechos obtenidos para desarrollar proyectos o para explotar recursos naturales, entre otros; permisos para efectuar operaciones específicas, por tiempo limitado o indeterminado. Se activarán únicamente los gastos de investigación y exploración, desde que entra en la fase de explotación, todos los otros gastos deberán cargarse a resultados.

**PROPIEDADES DE INVERSIÓN.-** En esta cuenta se registrarán las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: (a) su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o (b) su venta en el curso ordinario de las operaciones.

**ACTIVOS BIOLÓGICOS.-** Se registran los animales vivos y las plantas en crecimiento, imputándose a este activo todos los costos hasta el punto de cosecha o recolección. Se registrarán a su costo o a su valor razonable. La determinación del valor razonable de un activo biológico, o de un producto agrícola, puede verse facilitada al agrupar los activos biológicos o los productos agrícolas de acuerdo con sus atributos más significativos, como por ejemplo, la edad o la calidad.

**ACTIVO INTANGIBLE.-** Registra el monto de los activos identificables, de carácter no monetario y sin apariencia física tales como: el conocimiento científico o tecnológico, el diseño e implementación de nuevos procesos o nuevos sistemas, las licencias o concesiones, la propiedad intelectual, los conocimientos comerciales o marcas adquiridas, los programas informáticos, las patentes, los derechos de autor, las películas, las listas de clientes, los derechos por servicios hipotecarios, las licencias de pesca, las cuotas de importación, las franquicias, las relaciones comerciales con clientes o proveedores, la lealtad de los clientes, las cuotas de mercado y los derechos de comercialización, entre otros. Cuando un activo no cumple la definición de activo intangible, el importe derivado de su adquisición o de su generación interna, por parte de la entidad, se reconocerá como un gasto del periodo en el que se haya incurrido. No obstante, si el elemento se hubiese adquirido dentro de una combinación de negocios, formará parte de la plusvalía reconocida en la fecha de adquisición.

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

**(-) AMORTIZACIÓN ACUMULADA.-** Sólo se amortizarán aquellos activos cuya vida útil es finita y en función de dichos años. El importe amortizable de un activo intangible con una vida útil finita, se distribuirá sobre una base sistemática a lo largo de su vida útil. La amortización comenzará cuando el activo esté disponible para su utilización, es decir, cuando se encuentre en la ubicación y condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.

**(-) DETERIORO ACUMULADO.-** Es el exceso acumulado a la fecha del importe en libros de un activo sobre su importe recuperable.

**ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO.-** Son las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con: (a) las diferencias temporarias deducibles; (b) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores, que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal; y (c) la compensación de créditos no utilizados procedentes de periodos anteriores.

**INVERSIONES EN SUBSIDIARIAS.-** Una subsidiaria es una entidad, entre las que se incluyen entidades sin forma jurídica definida, tales como las fórmulas asociativas con fines empresariales, que es controlada por otra (conocida como controladora). 5 Una controladora o su subsidiaria puede ser un inversor en una asociada o un partícipe.

**INVERSIONES ASOCIADAS.-** Un ente, sobre el cual el inversor ejerce influencia significativa y que no es una subsidiaria ni una participación en negocio conjunto.

**INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS.-** Esta Norma se aplicará al contabilizar las participaciones en negocios conjuntos y para informar en los estados financieros sobre los activos, pasivos, ingresos y gastos de los partícipes e inversores, con independencia de las estructuras o formas que adopten las actividades de los negocios conjuntos. No obstante, no será de aplicación en las participaciones en entidades controladas de forma conjunta mantenidas por: (a) entidades de capital riesgo, o (b) instituciones de inversión colectiva, fondos de inversión u otras entidades similares, entre las que se incluyen los fondos de seguro ligados a inversiones que se midan al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9 Instrumentos Financieros y la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición. Una entidad medirá estas inversiones al valor razonable con cambios en resultados de acuerdo con la NIIF 9. Un partícipe que mantenga una inversión de esa naturaleza revelará la información requerida en los párrafos 55 y 56

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

**PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO:** Parte corriente de la obligación producto del contrato de arrendamiento financiero.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-** Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado.

**OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-** En esta cuenta se registran las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, con plazos de vencimiento corriente, y llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas. En esta cuenta se incluirán los sobregiros bancarios.

**PROVISIONES.-** Se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa, a futuro, tenga que desprenderse de recursos.

**PORCION CORRIENTE OBLIGACIONES EMITIDAS.-** Corresponde a la porción corriente de los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones autorizadas por la Institución

**OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.-** Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente, participación a trabajadores, dividendos, etc.

**CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.-** Obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

**OTROS PASIVOS FINANCIEROS.-** Incluye otras obligaciones financieras como comisiones u otros servicios que constituyen obligaciones actuales de la Compañía por efecto de eventos pasados.

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

**ANTICIPOS DE CLIENTES.-** Se registrará todos los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto.

**PASIVOS DIRECTAMENTE ASOCIADOS CON ACTIVOS NO CORRIENTES DISPONIBLES PARA LA VENTA Y OPERACIONES DISCONTINUADAS.-** Este rubro comprenderá aquellos pasivos asociados directamente con los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta.

**PORCION CORRIENTE PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.-** Incluye la porción corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

**PASIVO NO CORRIENTE**

**PASIVOS POR CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO FINANCIERO.-** Porción no corriente de las obligaciones por contratos de arrendamiento financiero.

**CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-** Porción no corriente de las obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad a favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras; llevadas al costo amortizado.

**OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.-** Porción no corriente de las obligaciones con bancos y otras instituciones financieras, llevados al costo amortizado utilizando tasas efectivas.

**CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS / RELACIONADAS.-** Porción no corriente de las obligaciones con entidades relacionadas, que no provienen de operaciones comerciales. Las obligaciones con entidades relacionadas se reconocerán inicialmente por el costo de la transacción, posteriormente se medirán a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos los pagos realizados.

**OBLIGACIONES EMITIDAS.-** Corresponde a la porción no corriente de los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones realizadas por la compañía, que fueron autorizadas por la Institución.

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

**ANTICIPOS DE CLIENTES.-** Se registrará la porción no corriente de los fondos recibidos anticipadamente por parte de los clientes, en las cuales se debe medir el costo del dinero en el tiempo (interés implícito) de generar dicho efecto.

**PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS.-** Incluye la porción no corriente de provisiones por beneficios a empleados, incluyendo los beneficios post-empleado, o aquellos generados por beneficios pactados durante la contratación del personal la compañía, así como los originados de contratos colectivos de trabajo.

**OTRAS PROVISIONES.-** Se registra el importe no corriente estimado para cubrir otras obligaciones presentes como resultado de sucesos pasados, ante la posibilidad de que la empresa tenga que desprenderse de recursos que involucren recursos económicos, cuando se puede estimar fiablemente el importe.

**PASIVO DIFERIDO.-** Incluye pasivos diferidos que van a ser reconocidos en el tiempo como ingresos o como derechos de compensación tributaria.

**INGRESOS DIFERIDOS.-** Se incluye un importe específico por servicios subsiguientes que deben ser diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias a lo largo del periodo durante el cual se ejecuta el servicio comprometido. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los servicios a prestar según el acuerdo, junto con una porción razonable de beneficio por tales servicios.

**3. CAJA Y EQUIVALENTES:**

Este rubro está conformado por:

	2016	2017	Variación	Variación
Efectivo y Equivalentes en efectivo	24.701,74	2.859,42	-21.842,32	-88%
Total	24.701,74	2.859,42	-21.842,32	-88%

(a) Al 31 de diciembre de 2017 el valor registrado en efectivo y equivalentes en efectivo corresponde a la disponibilidad en bancos, la compañía concilia de manera mensual la cuenta corriente no se evidenciaron diferencias.

**4. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES:**

El rubro está conformado por:

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

	2016	2017	Variación	Variación
Cuentas por cobrar (a)	17.362,79	12.565,15	-4.797,64	-28%
Anticipos a contratos	0,00	1.320,00	1.320,00	100%
Activos por impuesto corriente (c)	20.412,06	23.727,69	3.315,63	16%
Pagos anticipados (d)	2.337,4	1.554,34	-783,06	-34%
Total	40.112,69	39.167,18	-945,51	-2%

El Estado de Situación Financiera registra un saldo en clientes que se encuentra controlada y la totalidad de recuperación será efectiva.

- (a) La antigüedad de la cartera a la fecha de la revisión es de máximo 30 días, lo cual asegura la recuperación, y una correcta política de ventas a crédito.
- (b) La Compañía no ha provisionado de cuentas incobrables en vista que no es necesario ya que a esta fecha no tiene problemas de incobrabilidad, ya que su operación esta reducida al corbro de arriendo de un inmueble.
- (c) Los activos por impuestos corresponden al anticipo del impuesto a la renta, que se liquidará con la declaración del 101 en abril de 2018.

**5. INVENTARIOS:**

Este rubro está conformado por:

	2016	2017	Variación	Variación
Inventario de obras/inmuebles terminados	171.058,34	166.976,88	-4.081,46	-2%
Total	171.058,34	166.976,88	-4.081,46	-2%

- (a) Corresponde al valor de los terrenos disponibles para la venta que se encuentran valorados de acuerdo al avaluo catastral.

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.***(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017**Expresado en dólares de los Estados Unidos de América***6. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO:**

Este rubro está conformado por:

	% Tasa Anual			
	2016	2017	Altas	Bajas
Edificio	89.997,54	89.997,54	-	-
Terrenos	398.080,00	398.080,00	-	-
Equipos De Computación	1.745,30	1.745,30	-	-
Vehículos	58.919,64	58.919,64	-	-
Generador De Luz	1.592,35	1.592,35	-	-
Concretera	1.875,00	1.875,00	-	-
Total Activos Fijos (a)	552.209,83	552.209,83	-	-
Depreciación	-81.748,12	-86.530,94	-	-
Neto	470.461,71	465.678,89	-	-

(a) Propiedad Planta y Equipo: Al 31 de diciembre de 2017 la propiedad planta y equipo se ha mantenido con respecto al año anterior, cuenta que esta debidamente controlada.

(b) Depreciaciones: Así mismo en concordancia con las normas tributarias la compañía aplico de manera correcta los porcentajes de depreciación.

**7. CUENTAS POR PAGAR:**

Este rubro está conformado por:

	2016	2017	Variación	Variación
Cuentas y docs por pagar	58.450,34	36.707,88	-21.742,46	-37%
Anticipo de clientes	0,00	8.253,82	8.253,82	100%
Garantía por arriendos	1.500,00	1.500,00	0,00	0%
Obligaciones con la admin. tributaria	1.279,75	169,47	-1.110,28	-87%
	61.230,09	46.631,17	-14.598,92	-24%

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

- (a) Los acreedores que se encuentran desglosados en los mayores de las cuentas, están plenamente identificados, realizando un control constante de cada una de las cuentas, sin que exista deficiencias que se deba comentar.

**8. OBLIGACIONES CON EMPLEADOS:**

Este rubro está conformado por:

	2016	2017	Variación	Variación
Beneficios sociales	16.359,38	16.356,34	3,04	100%
Obligaciones con el IESS	324,36	331,93	7,57	2%
Participación trabajadores por pagar	2.822,57	480,47	-2.342,10	-83%
Total	19.506,31	17.168,74	-2.337,57	-12%

Este rubro contempla las obligaciones pendientes con empleados y trabajadores por diversos conceptos, además las obligaciones con instituciones que tienen relación con el aspecto laboral, estos valores están directamente ligados a remuneraciones generadas en el último mes del ejercicio.

Las provisiones por concepto de décimo tercer sueldo, décimo cuarto, fondos de reserva, vacaciones, están siendo calculados en función al sueldo que percibe cada trabajador, sin que haya aspectos que comentar.

**9. APORTACIONES DE CAPITAL:**

Este rubro está conformado entre otras cuentas por:

	2016	2017	Variación	Variación
Capital social	2.000,00	2.000,00	0,00	0%
Aportes Futura capitalización	7.000,00	7.000,00	0,00	0%
Reservas	17.916,05	20.241,37	2.325,32	13%
Superavit por revaluación PPE	468.700,92	464.264,82	-4.436,10	-1%

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.***(Cuenca - Ecuador)**Notas a los Estados Financieros**Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017**Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

Otros Superavit	114.653,63	114.653,63	0,00	0%
Total	610.270,60	608.159,82	-2.110,78	0%

Al 31 de diciembre de 2017, capital social de la compañía es de US \$ 2.000,00, la Junta no ha decidido realizar capitalizaciones.

**10. INGRESOS:**

Este rubro está conformado por:

	2016	2017	Variación	Variación
Ingresos Operacionales	145.789,80	73.222,29	-72.567,51	-50%
Ingresos No Operacionales	0,00	71,96	71,96	100%
Total	145.789,80	73.294,25	-72.495,55	-50%

La empresa durante el presente ejercicio económico experimento una reducción de sus ingresos totales en relación al ejercicio 2016 en el valor de \$ 72.495,55, lo cual representa el 50%, en vista que la compañía tiene mínimas operaciones.

**11. COSTOS Y GASTOS:**

Este rubro está conformado por:

	2016	2017	Variación	Variación
Sueldos, beneficios y aportes	24.713,65	25.284,00	570,35	2%
Honorarios y Prestación de Serv.	8.190,09	6.273,92	-1.916,17	-23%
Depreciaciones	4.436,10	346,72	-4.089,38	-92%
Servicios Básicos	2.948,74	3.337,98	389,24	13%
Gastos Varios	2.996,53	659,17	-23.354,06	-97%
Impuestos	16.332,88	9.548,21	-6.784,67	-42%
Seguros	3.960,66	2.597,25	-1.363,41	-34%
Arriendos	6.000,00	6.000,00	0,00	0%
Mantenimiento	43.344,29	11.962,43	-31.381,86	-72%
Total	112.922,94	66.009,68	-46.913,26	-42%

**INMOBILIARIA TORRES LEON S.A.**

*(Cuenca - Ecuador)*

*Notas a los Estados Financieros*

*Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017*

*Expresado en dólares de los Estados Unidos de América*

Los gastos durante el ejercicio 2017 disminuyeron en 46.913,26 lo cual represento el -42% con respecto al 2016, debido a la reducción de casi todos los gastos de la compañía por la disminución en su operatividad.

**12. RESULTADOS DEL EJERCICIO:**

En el año 2017 se registra una utilidad de US\$3.203,11 sobre el cual se realizarán las deducciones que por ley corresponde a trabajadores e impuesto a la renta.

***Consulfinco Cía. Ltda. Consultores, Auditores Independientes.***