

**PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CÍA. LTDA.**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016**

---

| <b><u>Contenido</u></b>  | <b><u>Páginas</u></b> |
|--|-----------------------|
| Opinión  | 2 - 4                 |
| <b>ESTADOS FINANCIEROS:</b>  |                       |
| Estado de situación financiera   | 5 - 6                 |
| Estado de resultados   | 7                     |
| Estado de cambios en el patrimonio   | 8                     |
| Estado de flujos de efectivo:  | 9 - 10                |
| - Método directo para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de Operación   |                       |
| - Método indirecto para reportar flujo de efectivo proveniente de actividades de Operación |                       |
| Notas a los estados financieros  | 11 - 21               |

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Miembros del Directorio y Socios de  
**PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CIA. LTDA.**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CIA. LTDA.**, los cuales comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, y los estados del resultado integral, de cambios en el capital contable y de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en esas fechas, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, así como sus resultados y sus flujos de efectivo correspondientes por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

### **Bases para la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestra responsabilidad bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por la Junta de Normas Internacionales de Ética (IESBA en inglés), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

### **Responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros**

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros como un todo están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error, y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía de que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Equivocaciones pueden surgir por fraude o error y se considera material si, individualmente o en conjunto, puede esperarse razonablemente que influyen en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de errores significativos en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y, realizamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que para que resulte de errores, como el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones intencionales, falseamiento, o la rescisión del control interno.

- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad.
- Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas efectuadas por la administración.
- Concluimos sobre el uso adecuado por la administración del supuesto de negocio en marcha y en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no relaciones con eventos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, estamos obligados a llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si es que los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma tal que logre presentación, obteniendo suficiente evidencia apropiada de auditoría respecto de la información financiera de la entidad o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría externa en la entidad. Somos los únicos responsable de nuestra opinión de auditoría.
- Nos comunicamos con los encargados de la administración en relación con, entre otras cosas, el alcance y el momento de la auditoría y los resultados de auditoría importantes, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

### **Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros**

La administración de la Entidad es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Entidad para continuar como un negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados, salvo que la administración se proponga liquidar la Entidad o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que llevarla a cabo.

Los encargados de la administración son responsables de supervisar el proceso de presentación de los informes financieros de la Entidad.

**SC-RNAE-029**  
**Marzo 30, 2018**

**CPA. Carlos Aurea**  
**Gerente**  
**Registro No. 7.310**

**PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016.  
(Expresado en U. S. Dólares)**

| <b><u>ACTIVOS</u></b>                    | <b><u>NOTAS</u></b> | <b><u>DICIEMBRE</u></b> |                    |
|--|---------------------|-------------------------|--------------------|
|  |                     | <b><u>2017</u></b>      | <b><u>2016</u></b> |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>               |                     |                         |                    |
| Caja y Bancos                            | 4, 14               | 4,303                   | 49,993             |
| Cuentas por Cobrar                       | 5                   | 78,287                  | 84,657             |
| Pagos Anticipados                        | 6                   | 248,689                 | 210,401            |
| <b>Total Activos Corrientes</b>          |                     | <b>331,279</b>          | <b>345,051</b>     |
| Cuentas por Cobrar a Largo Plazo         | 7, 14               | 43,441                  | 39,135             |
| <b>PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO:</b>      |                     |                         |                    |
| Terrenos                                 | 8                   | 916,416                 | 916,416            |
| Edificio                                 |                     | 5,886,893               | 5,886,893          |
| Muebles y Enseres                        |                     | 24,954                  | 24,954             |
| Equipos de computación y software        |                     | -                       | -                  |
| <b>Sub-total</b>                         |                     | <b>6,828,263</b>        | <b>6,828,263</b>   |
| (Menos): Depreciación acumulada          |                     | (5,291,446)             | (5,085,175)        |
| <b>Total propiedades y equipos, neto</b> |                     | <b>1,536,817</b>        | <b>1,743,088</b>   |
| Inversiones y Otros Activos, Neto        | 9, 14               | 5,521,347               | 5,391,124          |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                     |                     | <b>7,432,884</b>        | <b>7,518,398</b>   |

CPA Ana María Rodríguez  
Apoderada

CPA Geovanny Santos Medina  
Contador General  
Registro No. G.11.420

Ver notas a los estados financieros

**PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresado en U. S. Dólares)**

---

| <b><u>PASIVOS</u></b>                        | <b><u>NOTAS</u></b> | <b><u>2017</u></b>      | <b><u>2016</u></b>      |
|--|---------------------|-------------------------|-------------------------|
| Cuentas por pagar                            |                     | 31,450                  | 40,871                  |
| Pasivos a Largo Plazo                        | 10,13               | <u>456,937</u>          | <u>268,965</u>          |
| <b>Total pasivos</b>                         |                     | <b><u>488,387</u></b>   | <b><u>309,836</u></b>   |
| <b><u>PATRIMONIO:</u></b>                    |                     |                         |                         |
| Capital pagado                               |                     | 18,672                  | 18,672                  |
| Aportes de socios para futura capitalización |                     | 5,065,860               | 5,065,860               |
| Reserva legal                                |                     | 2,267                   | 2,267                   |
| Reserva de Capital                           |                     | 253,556                 | 253,556                 |
| Reserva por valuación, donaciones y otros    |                     | 3,628,158               | 3,628,158               |
| Resultados acumulados                        |                     | (1,759,951)             | (1,509,687)             |
| Resultado del Ejercicio                      |                     | <u>(264,065)</u>        | <u>(250,264)</u>        |
| <b>Total Patrimonio</b>                      |                     | <b><u>6,944,497</u></b> | <b><u>7,208,562</u></b> |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>             |                     | <b><u>7,432,884</u></b> | <b><u>7,518,398</u></b> |

CPA Ana María Rodríguez  
**Apoderada**

CPA Geovanny Santos Medina  
**Contador General**  
**Registro No. G.11.420**

Ver notas a los estados financieros

---

**PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresado en U. S. Dólares)**

|                                       | <u>NOTAS</u> | <u>DICIEMBRE</u>        |                         |
|---------------------------------------|--------------|-------------------------|-------------------------|
|                                       |              | <u>2017</u>             | <u>2016</u>             |
| <b>INGRESOS:</b>                      |              |                         |                         |
| Alquiler de bienes inmuebles          | 13, 14       | 48,280                  | 81,932                  |
| Otros                                 |              | <u>3,754</u>            | <u>4,145</u>            |
| <b>Total</b>                          |              | <u><b>52,034</b></u>    | <u><b>86,077</b></u>    |
| <br>                                  |              |                         |                         |
| <b>GASTOS:</b>                        |              |                         |                         |
| Depreciación de propiedades y equipos |              | 206,271                 | 206,565                 |
| Amortización de cargos diferidos      |              | 563                     | 844                     |
| Impuestos, contribuciones y otros     |              | 56,336                  | 22,673                  |
| Servicios administrativos             |              | 33,301                  | 38,528                  |
| Honorarios profesionales              |              | 4,169                   | 8,137                   |
| Otros                                 |              | 15,459                  | 13,989                  |
| Gasto de impuesto a la renta          |              | <u>0</u>                | <u>45,681</u>           |
| <b>Total</b>                          |              | <u><b>316,099</b></u>   | <u><b>336,341</b></u>   |
| <br>                                  |              |                         |                         |
| <b>PERDIDA DEL EJERCICIO</b>          |              | <u><b>(264,065)</b></u> | <u><b>(250,264)</b></u> |

CPA Ana María Rodríguez  
Apoderada

CPA Geovanny Santos Medina  
Contador General  
Registro No. G.11.420

Ver notas a los estados financieros

**PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresado en U. S. Dólares)**

|  | <b>Capital<br/>Pagado</b> | <b>Aporte de Socios<br/>para Futuras<br/>Capitalizaciones</b> | <b>Reserva<br/>Legal</b> | <b>Otras<br/>Reservas</b> | <b>Resultados<br/>Acumulados</b> | <b>Total</b>            |
|--|---------------------------|---|--------------------------|---------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| <b>Saldo Enero 1, 2016</b>             | 18,672                    | 5,065,860   | 2,267                    | 3,881,714                 | (1,509,687)                      | 7,458,826               |
| Pérdida del ejercicio                  |                           |   |                          |                           | (250,264)                        | (250,264)               |
| <b>Saldo Diciembre 31, 2016</b>        | 18,672                    | 5,065,860   | 2,267                    | 3,881,714                 | (1,759,951)                      | 7,208,562               |
| Pérdida del ejercicio                  |                           |   |                          |                           | (264,065)                        | (264,065)               |
| <b><u>Saldo Diciembre 31, 2017</u></b> | <b><u>18,672</u></b>      | <b><u>5,065,860</u></b>                                       | <b><u>2,267</u></b>      | <b><u>3,881,714</u></b>   | <b><u>(2,024,016)</u></b>        | <b><u>6,944,497</u></b> |

CPA Ana María Rodríguez  
Apoderada

CPA Geovanny Santos Medina  
Contador General  
Registro No. G.11.420

Ver notas a los estados financieros

**PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO DIRECTO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresado en U. S. Dólares)**

---

|  | <b><u>31-dic</u></b> |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | <b><u>2017</u></b>   | <b><u>2016</u></b>   |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>      |                      |                      |
| Recibido de Clientes                                       | 58,404               | 35,174               |
| Impuestos, contribuciones y otros gastos                   | <u>(293,023)</u>     | <u>(139,645)</u>     |
| Efectivo neto Utilizado en actividades de operación        | <u>(234,619)</u>     | <u>(104,471)</u>     |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b> |                      |                      |
| Préstamo a Accionista                                      | <u>188,929</u>       | 0                    |
| Efectivo neto proveniente en actividades de financiamiento | <u>188,929</u>       | 0                    |
| <b>CAJA Y BANCOS:</b>                                      |                      |                      |
| Disminución neta durante el año                            | <u>(45,690)</u>      | <u>(104,471)</u>     |
| Comienzo del año   | <u>49,993</u>        | <u>154,464</u>       |
| <b>FINAL DEL AÑO</b>                                       | <b><u>4,303</u></b>  | <b><u>49,993</u></b> |

Ver notas a los estados financieros

---

**PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO – METODO INDIRECTO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresado en U. S. Dólares)**

---

| CONCILIACION DE LA PÉRDIDA DEL EJERCICIO<br>CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN<br>ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:     | <u>2016</u> | <u>2017</u> |
|--|-------------|-------------|
| Pérdida del ejercicio  | (264,065)   | (250,264)   |
| Ajustes para conciliar la pérdida del ejercicio con el<br>Efectivo neto utilizado en actividades de operación: |             |             |
| Provisión de cuentas incobrables   | 0           | 0           |
| Depreciación de propiedades y equipos  | 206,271     | 206,490     |
| Otros activos  | (130,223)   | (261,710)   |
| Ajustes  | -           | -           |
| Cambios netos en activos y pasivos de operación:   |             |             |
| Cuentas por cobrar neto  | 2,064       | 46,758      |
| Gastos anticipados   | (38,288)    | 11,806      |
| Cuentas por pagar  | (10,378)    | 142,449     |
| Efectivo neto Utilizado y prov. en actividades de operación  | (234,619)   | (104,471)   |

Ver notas a los estados financieros

---

## **PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CÍA. LTDA.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016 (Expresado en U. S. Dólares)**

---

#### **1. INFORMACION GENERAL**

PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA., fue constituida en la ciudad de Manta, mediante escritura pública otorgada el 22 de agosto de 1988 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta, el 1 de septiembre de 1988.

Mediante escritura pública celebrada el 17 de septiembre del 2013 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 31 de diciembre del 2003, PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA., realizó el aumento de capital en la suma \$2,251,00 quedando un capital suscrito y pagado por \$18,672,00

Por cuanto PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CÍA. LTDA., es accionista del Banco DelBank S. A., y por poseer un objeto amplio que le permite ejercer varias actividades mercantiles, la Junta General de socios del 29 de marzo del 2012, resolvió restringir el objeto social de la compañía exclusivamente a la tenencia de acciones de instituciones financieras, y para cumplir con su objeto social, puede ejecutar cualquier tipo de acto y celebrar cualquier clase de contrato permitido por la Ley.

Mediante escritura pública celebrada el 02 de abril del 2012 e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Manta el 17 de diciembre de 2012, y aprobado por la Superintendencia de Compañías con fecha 10 de octubre del 2012 la compañía PLAYA, MAR Y SOL INMOBILIARIA INMOPLASOL CÍA. LTDA., cambió de denominación por el de PLAYA, MAR Y SOL INMOPLASOL CÍA. LTDA., y reformó el objeto social como tenedora de acciones de instituciones del sistema financiero privado Ecuatoriano o Extranjero

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

##### **2.1. Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de INMOPLASOL Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan.

## **2.2. Bases de Preparación**

Los estados financieros de INMOPLASOL Cía. Ltda. comprenden los estados de situación financiera, 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

## **2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios.

## **2.4. Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes. El valor razonable de las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se revelan en la Nota 5.

## **2.5. Valuación de Inversión en acciones**

Se encuentra ajustada al valor patrimonial proporcional de la emisora de las acciones, nota 9.

## **2.6. Propiedades, planta y equipo**

### **2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las partidas de propiedades, planta y equipo, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

### **2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades, planta y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades, planta y equipo de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto del activo y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

### **2.6.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación**

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades, planta y equipo, excepto si revierte una disminución en la revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado por el Grupo. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

Los efectos de la revaluación de propiedades, planta y equipo, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 *Impuesto a las Ganancias*.

### **2.6.4 Método de depreciación y vidas útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| <u>Ítem</u>                            | <u>Vida útil (en años)</u> |
|--|----------------------------|
| Edificios                              | 20                         |
| Muebles y enseres y equipos de oficina | 10                         |
| Equipos de computación                 | 3                          |

## **2.7. Cargo Diferido**

Representa desembolsos efectuados para gastos de adecuación en bienes inmuebles, los cuales están siendo amortizados, nota 9.

## **2.8. Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar**

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

La compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios preacordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

## **2.9. Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

### **2.9.1 Impuesto corriente**

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo del Grupo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### **2.9.2 Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y el Grupo tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

### **2.9.3 Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

## **2.10 Provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

## **2.11 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

### **2.11.1 Ingresos por servicios de alquiler**

Los ingresos por servicios de alquiler son reconocidos sobre la base de devengado a lo largo del plazo de los contratos del arrendamiento.

### **2.11.2 Ingresos por dividendos e ingresos por intereses**

El ingreso por dividendos de las inversiones en acciones es reconocido una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial.

## 2.12 Costos y Gastos

Los gastos se encuentran registrados en base al principio del devengado.

## 2.13 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

## 2.14 Transacciones entre Partes Relacionadas

Las transacciones entre partes relacionadas se realizaron en términos, condiciones y precios establecidos de común acuerdo entre las partes, debido a que la compañía es administrada por una gerencia en común, nota 14.

## 3. INDICES DE PRECIOS AL CONSUMIDOR

La información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparada por el Instituto Nacional de Estadística y Censos, es como sigue:

| <b>Año terminado<br/>Diciembre 31</b> | <b>Porcentaje<br/>de variación</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|
| 2015                                  | 5                                  |
| 2016                                  | 4                                  |
| 2017                                  | 1                                  |

## 4. CAJA Y BANCOS

Al 31 de Diciembre, el saldo de caja y bancos está constituido como sigue:

|                 | <b>Diciembre 31,</b> |                       |
|-----------------|----------------------|-----------------------|
|                 | <b>2017</b>          | <b>2016</b>           |
| Caja            | 200                  | 200                   |
| Bancos, nota 14 | <u>4,303</u>         | <u>49,793</u>         |
| <b>Total</b>    | <b><u>4,203</u></b>  | <b><u>154,463</u></b> |

Bancos, representan principalmente fondos depositados en cuentas corrientes y de ahorros en un banco local relacionado por \$49,212. Estos fondos se encuentran de libre disponibilidad.

## 5. CUENTAS POR COBRAR, NETO

Al 31 de Diciembre, cuentas por cobrar está conformado de las siguientes partidas:

|  | <b>Diciembre 31,</b> |                      |
|--|----------------------|----------------------|
|  | <b>2017</b>          | <b>2016</b>          |
| Deudores Varios                          | 25,250               | 25,25                |
| Clientes                                 | 117,670              | 115,621              |
| Menos Provisión para cuentas incobrables | <u>(64,663)</u>      | <u>(56,214)</u>      |
| <b>TOTAL</b>                             | <b><u>78,257</u></b> | <b><u>84,657</u></b> |

## 6. PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de Diciembre, pagos anticipados está conformado de las siguientes partidas:

|                                | <b>Diciembre 31,</b>  |                       |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                | <b>2017</b>           | <b>2016</b>           |
| IVA en Compras                 | 31,030                | 14,958                |
| Anticipo de IR años anteriores | 59,758                | 56,701                |
| Crédito de Impuesto a la Renta | 121,947               | 121,964               |
| Otros Proveedores              | <u>35,954</u>         | <u>16,778</u>         |
| <b>Total</b>                   | <b><u>248,689</u></b> | <b><u>210,401</u></b> |

Impuesto al valor agregado, representa el crédito tributario a favor de la compañía registrado a Diciembre 31 del 2017.

Anticipo de Imp. a la Renta y Crédito de Imp. a la Renta, representa impuestos retenidos a la compañía proveniente de años anteriores.

## 7. CUENTA POR COBRAR A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, cuenta por cobrar a largo plazo representa saldo pendiente por liquidar con la compañía relacionada Inmoctubre S. A., que proviene de años anteriores. El saldo de esta cuenta no genera interés ni tiene plazo de vencimiento establecido, nota 13.

## 8. PROPIEDADES Y EQUIPOS, NETO

El movimiento de propiedades y equipos, neto durante los años, fue el siguiente:

|                                 | <b>Diciembre 31,</b>    |                         |
|---------------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                 | <b>2017</b>             | <b>2016</b>             |
| Saldo al 1 de Enero,            | 1,743,088               | 1,949,578               |
| Gastos por depreciación del año | <u>(206,271)</u>        | <u>(206,490)</u>        |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre</b> | <b><u>1,536,817</u></b> | <b><u>1,743,088</u></b> |

Al 31 de Diciembre del 2017, el saldo neto de propiedades y equipos no muestra adición alguna, solo la depreciación del año.

## 9. OTROS ACTIVOS

Al 31 de Diciembre, Otros Activos están conformados principalmente por las siguientes partidas:

|                                  | <b>Diciembre 31,</b> |             |
|----------------------------------|----------------------|-------------|
|                                  | <b>2017</b>          | <b>2016</b> |
| Inversión en acciones, nota 14   | 4,927,049            | 4,927,049   |
| Otros Activos Intangibles, netos | 594,298              | 464,075     |

Inversión en acciones, representa las acciones que mantiene la compañía en el Banco DELBANK S. A., cuya participación es el 44.79%.

## 10. PASIVO A LARGO PLAZO

Al 31 de Diciembre, pasivo a largo plazo presenta como sigue:

|                          | <b>Diciembre 31,</b> |             |
|--------------------------|----------------------|-------------|
|                          | <b>2017</b>          | <b>2016</b> |
| Héctor Delgado, nota, 13 | 456,937              | 268,965     |

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, pasivo a largo plazo representa valores entregados por el socio principal de la inmobiliaria en calidad de préstamo, el mismo que no devenga interés ni tiene plazo de vencimiento establecido.

## 11. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, patrimonio de los socios está conformado por las siguientes partidas:

**Capital Social** - El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de Diciembre del 2017 y 2016 se encuentra constituido por 18,672 participaciones iguales, acumulativas e indivisibles a un valor de \$ 1.00 cada una.

**Aportes de Socios para Futuro Aumento de Capital** – Representan aportaciones de los socios que provienen de años anteriores y que se encuentran pendientes de capitalización.

**Reserva legal** - La Ley General de Instituciones del Sistema Financiero establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad neta para su constitución hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. El saldo de esta reserva puede ser capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

**Reserva por Valuación, Donaciones y Otros** – Representa el efecto neto de los ajustes correspondiente a los avalúos de los bienes inmuebles de propiedad de la compañía. En septiembre del 2006, la compañía registró en esta cuenta un ajuste neto de \$2,746,621 determinado por un perito independiente calificado por la Superintendencia.

En Diciembre del 2011, la compañía registro en esta cuenta un ajuste por avalúo de un terreno y un cerramiento perimetral de \$ 881,537, determinado por un perito independiente calificado por el ente de control.

**Reserva de Capital** - Incluye los valores de las cuentas Reserva por Revalorización del Patrimonio y Reexpresión Monetaria originadas en la corrección monetaria del patrimonio y de los activos y pasivos no monetarios de años anteriores, respectivamente, transferidos en esta cuenta. El saldo de esta cuenta no es disponible para el pago de dividendos en efectivo y puede ser capitalizado en su totalidad.

**Resultados Acumulados** – El saldo de esta cuenta está a disposición de todos los socios de la compañía y puede ser utilizado para otros pagos.

## 12. SITUACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de Diciembre del 2017 y 2016, las declaraciones están abiertas para la revisión por parte de las autoridades de control, desde el año 2008 hasta la presente fecha, sobre los cuales podrían existir diferencias de criterio en cuanto al tratamiento de ingresos y gastos.

La Compañía registró todas sus transacciones cumpliendo con los requisitos de soporte y normas contables, aun cuando pudieran existir algunas de estas transacciones que la parte formal de la documentación difiera con el criterio de la autoridad tributaria. A la fecha de emisión de estos estados financieros, la Inmobiliaria no ha sido fiscalizada desde su constitución.

### 13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de Diciembre, los principales saldos de cuentas y transacciones con partes relacionadas se describen a continuación:

| <b>ACTIVOS:</b>                                | <b>Diciembre 31,</b> |                  |
|--|----------------------|------------------|
|  | <b>2017</b>          | <b>2016</b>      |
| <b>Bancos</b>                                  |                      |                  |
| Banco DELBANK S. A.                            | <u>4,103</u>         | <u>49,212</u>    |
| <b>Cuentas por cobrar a Largo Plazo</b>        |                      |                  |
| Inmoctubre Inmobiliaria Nueve de Octubre S. A. | <u>43,441</u>        | <u>39,135</u>    |
| <b>Otros Activos, Inversión en Acciones</b>    |                      |                  |
| Banco DELBANK S. A.                            | <u>4,927,049</u>     | <u>4,927,049</u> |
| <b>PASIVOS:</b>                                |                      |                  |
|  |                      |                  |
| <b>Cuentas por pagar a largo plazo:</b>        |                      |                  |
| Sr. Héctor Delgado, Socio Principal            | <u>456,937</u>       | <u>268,965</u>   |
|  | <u>456,937</u>       | <u>268,965</u>   |
| <b>INGRESOS</b>                                |                      |                  |
|  |                      |                  |
| Arrendamiento de bienes Inmuebles              | <u>48,280</u>        | <u>81,932</u>    |

Las transacciones arriba indicadas fueron determinadas de común acuerdo entre las partes.

### 14. COMPROMISOS

La Compañía mantiene principalmente contratos de arrendamiento de bienes inmuebles suscritos con personas naturales y/o jurídicas vigentes por un año plazo contados a partir de la fecha de suscripción de los referidos contratos por alquiler de oficinas ubicadas en el edificio situado en la Av. Segunda entre calle doce y trece en la ciudad de Manta.

## **15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 1 de enero y la fecha del presente informe, no se produjeron eventos que en opinión de la gerencia de la Inmobiliaria pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

---