

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A. TIERRADOR**

---

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO  
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2017 E INFORME DE LOS AUDITORES  
INDEPENDIENTES**

# Estados Financieros

Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017

## Contenido

Informe de los Auditores Externos Independientes .....	1
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera .....	4
Estado de Resultado Integral .....	6
Estado de Cambios en el Patrimonio .....	7
Estado de Flujo de Efectivo .....	8
Notas a los Estados Financieros .....	10

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y Administradores de  
**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR, al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

### **Fundamentos de la opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

### **Información presentada en adición a los estados financieros**

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta. Si basados en el trabajo que hemos efectuado, concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto. No tenemos nada que reportar en relación a esta información.

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

### **Responsabilidades de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

La Administración y el Directorio son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

### **Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría siempre detectará un error material cuando éste exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- ✓ Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la vulneración del control interno.
- ✓ Obtenemos conocimiento 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 Compañía.

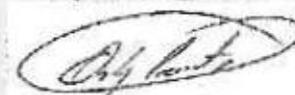
### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

- ✓ Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- ✓ Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- ✓ Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



CPA Orly León M.,  
Representante Legal  
Reg. 0.22854



Audicenter S.A.,  
Reg. Sup. Cías. No. SC.RNAE-656.

Manta, Ecuador  
Abril, del 2018

INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR

ESTADO SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ACTIVOS	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>(US\$ DÓLARES)</u>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	471.047	173.629
Cuentas y Documentos por cobrar	4	28.746	33.826
Inversiones	5	814.786	730.984
Activos por Impuestos Corriente	6	18.122	18.122
<b>Total activos corrientes</b>		<b>1.332.701</b>	<b>956.562</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<b>1.332.701</b>	<b>956.562</b>



Sr. Rodrigo Vélez Barbrán  
Gerente General



Kennedy Flores de Valgas  
Contador General

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

**Año que terminó el 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>NOTAS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		<b>(US\$ DÓLARES)</b>	
Ingresos	12	322.595	254.564
<b>MARGEN BRUTO</b>		<b>322.595</b>	<b>254.564</b>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>			
Gastos Administrativos	13	(250.399)	(185.373)
Gastos Financiero		(61)	(77)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>(250.461)</b>	<b>(185.450)</b>
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>		<b>72.134</b>	<b>69.114</b>
Utilidad (Pérdida) Antes de 15% e impuesto a la renta		72.134	69.114
15% Participación de trabajadores en las utilidades		(10.820)	(10.367)
22% Impuesto a la renta (Ver conciliación Tributaria)		(13.540)	(12.924)
<b>UTILIDAD (PERDIDA) DEL EJERCICIO</b>		<b>47.774</b>	<b>45.822</b>



Sr. Rodrigo Vélez Barberán  
Gerente General



Kennedy Flores de Valgas  
Contador General

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**

**ESTADO SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

<b>PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<b>2017</b>	<b>2016</b>
<b>(US\$ DÓLARES)</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas y Documentos por pagar	7	108.346	231.649
Otras Obligaciones Corrientes	8	39.179	56.400
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>147.526</b>	<b>288.049</b>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar L/P	9	1.003.363	534.474
<b>Total Pasivo no Corriente</b>		<b>1.003.363</b>	<b>534.474</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>1.150.888</b>	<b>822.523</b>
<b>PATRIMONIO DE ACCIONISTAS:</b>			
Capital Social	11.1	10.200	10.200
Reserva Legal	11.2	17.161	-
Utilidad Acumulada		111.455	78.016
Utilidad del Ejercicio	14	42.997	45.822
<b>Total patrimonio de accionistas</b>		<b>181.813</b>	<b>134.038</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE ACCIONISTAS</b>		<b>1.332.701</b>	<b>956.562</b>



Sr. Rodrigo Vélez Barberán  
Gerente General



Kennedy Flores de Valgas  
Contador General

INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A. TIERRADOR

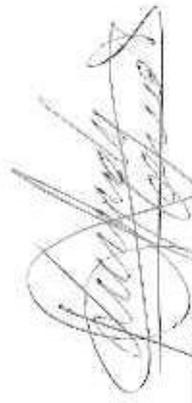
ESTADODE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

Año que terminó el 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Social	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
<b>Saldo al 31 de Diciembre del 2016</b>	10.200	-	78.016	45.822	134.038
Transferencia de Utilidad del Ejercicio a Utilidad Acumulada	-	17.161	45.822	-	62.984
Utilidad/ Pérdida del ejercicio	-	-	-	(2.825)	(2.825)
Otros Cambios	-	-	(12.383)	-	(12.383)
<b>Saldo Al 31 de Diciembre del 2017</b>	10.200	17.161	111.455	42.997	181.813



Sr. Rodrigo Vélez Barberán  
Gerente General



Kennedy Flores de Valgas  
Contador General

INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO

Año que terminó el 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016

(En Dólares de los Estados Unidos de América - USS)

FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Efectivo recibido de clientes	327.675
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(291.980)
Otros ingresos, gastos, neto	(61)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>35.634</b>
FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones Bancarias	(123.303)
<b>Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento</b>	<b>333.203</b>
CAJA Y BANCOS	
Incremento neto en caja y bancos	368.837
Comienzo del año	173.629
<b>Fin del año</b>	<b>471.047</b>

Sr. Rodrigo Vélez Barberán  
Gerente General

Kennedy Flores de Valgas  
Contador General

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**

**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**

**Año que terminó el 31 de Diciembre de 2017, con cifras comparativas de 2016**

(En Dólares de los Estados Unidos de América - USS)

<b>CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA NETA) Y EL FLUJO DE CAJA NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	
Ajustes para conciliar la utilidad neta (Pérdida Neta) con el efectivo neto provisto por actividades de operación	
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>47.775</b>
<b>Total</b>	<b>72.135</b>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>	
(Aumentos) Disminuciones:	
Obligaciones Fiscales	(30.761)
Provisión beneficios sociales	(10.820)
Cuentas por cobrar comerciales	5.080
<b>Total</b>	<b>(36.501)</b>
<b>Efectivo neto provisto por actividades de operación</b>	<b>35.634</b>

  
\_\_\_\_\_  
Sr. Rodrigo Vélez Barberán  
Gerente General

  
\_\_\_\_\_  
Kennedy Flores de Valgas  
Contador General

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**  
**Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

**1. IDENTIFICACION DE LA COMPAÑÍA**

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**

La compañía fue constituida, el 15 de octubre de 2004, en la ciudad de Portoviejo, siendo su aprobación en la Superintendencia de Compañías, mediante resolución No. 04.P.DIC.0000501, de fecha Octubre 25 de 2004, e inscrita en el Registro Mercantil, con el No. 594, de esta misma ciudad. Su actividad principal es inmobiliaria general, para lo cual podrá dedicarse a la compra de terrenos, casas edificios, ciudadelas, locales industriales, locales de recreación, centros turísticos, camaroneras, y toda clase de bienes inmuebles y raíces etc.

**2. Resumen de las Políticas Contables Significativas**

**2.1. Bases de Preparación**

Los estados financieros adjuntos se presentan en Dólares de Estados Unidos de América, moneda en circulación en Ecuador, la cual es la moneda funcional de la Compañía y han sido preparados a partir de los registros contables de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) sobre la base del costo histórico, excepto ciertas propiedades y equipos, que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables abajo mencionadas. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor que se pagaría para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al medir el valor razonable, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado considerarían al fijar el precio de los mismos a la fecha de medición.

Para efectos de información financiera, se establece una jerarquía del valor razonable que clasifica en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los datos de entrada para la medición del valor razonable en su totalidad.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**  
**Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

**2.1. Bases de Preparación (continuación)**

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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. El efecto de cualquier cambio en las estimaciones contables se reconoce en el período de la revisión y en períodos futuros si el cambio afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros, estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan en estos estados financieros.

**2.2. Activos y Pasivos Financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable, más o menos los costos de la transacción.

Los activos y pasivos financieros reconocidos son posteriormente medidos a su costo amortizado o valor razonable.

Los activos y pasivos financieros se clasifican en activo y pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las categorías de caja y bancos y préstamos y cuentas por cobrar. De igual manera, la Compañía solo clasifica sus pasivos financieros en la categoría de otros pasivos financieros. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos o contrataron los pasivos y se determina en el momento del reconocimiento inicial.

**2.2.1. Caja y Bancos**

Caja y bancos incluye aquellos activos financieros líquidos, el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos.

**2.2.2. Préstamos y cuentas por cobrar**

Representan cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un

### **2.2.2. Préstamos y cuentas por cobrar (continuación)**

mercado activo. Surgen cuando la Compañía provee bienes o servicios y dinero directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro.

### **2.2.3. Otros pasivos financieros**

Representan préstamos bancarios y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, son medidos inicialmente al valor razonable, neto de los costos de transacción. Posteriormente son medidos al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, siendo los gastos por interés reconocidos sobre la base de este método.

#### **2.2.3.1. Préstamos**

Se reconocen inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable, los cuales fueron contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativas incurridos al momento de su contratación. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando las tasas de interés pactada.

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

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado.

### **2.2.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Los activos financieros son evaluados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa, para determinar si existe evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida, ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado de valor puede incluir el incumplimiento de pago por parte del deudor, la existencia de dificultades financieras significativas del deudor o del emisor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera, así como cambios observables en las condiciones económicas nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los

#### **2.2.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado (continuación)**

pagos.

La Compañía considera la evidencia de deterioro de los activos financieros a nivel individual. La evaluación se realiza sobre la base de una revisión objetiva y representa la mejor estimación de la Administración sobre las pérdidas en que podría incurrirse.

El importe de la pérdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. El importe de la pérdida por deterioro se reconoce en los resultados del período.

#### **2.2.5 Baja de activos y pasivos financieros**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

#### **2.3. Inventarios**

Los inventarios están registrados al costo de compra o a su valor neto realizable el que resulte menor. Están valuados con el método del costo promedio ponderado. Las importaciones en tránsito están registradas a su costo de adquisición. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos los gastos necesarios para la venta.

Estos inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual fue determinada en función de un análisis de la posibilidad de venta.

#### **2.4. Propiedades y equipos**

##### **2.4.1. Medición en el momento del reconocimiento**

Los elementos de propiedades y equipos se miden inicialmente por su costo.

**2.4.1. Medición en el momento del reconocimiento (continuación)**

El costo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo y la puesta en condiciones de funcionamiento.

**2.4.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo**

Posteriormente del reconocimiento inicial, los equipos de ensamblaje, muebles y enseres, equipos de computación y vehículos están registrados al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse.

Los gastos de reparaciones y mantenimiento se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

**2.4.3. Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación**

Posteriormente del reconocimiento inicial, el terreno y edificio e instalaciones están registrados a sus valores revaluados menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor, en caso de producirse. Las revaluaciones se efectúan periódicamente. Cualquier aumento en la revaluación de dicho terreno y edificio e instalaciones se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipos, 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 dichos activos 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 dicho activo.

El saldo de revaluación de terreno y edificio e instalaciones 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 la Compañía.

(continuación) Los efectos de la revaluación de propiedades y equipos, sobre el impuesto a la renta, si los hubiere, se contabilizarán y revelarán de acuerdo con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias.

**2.4.4. Método de depreciación y vidas útiles**

El costo o valor revaluado de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los activos, y no consideran

#### **2.4.4. Método de depreciación y vidas útiles (continuación)**

valores residuales. Las estimaciones de vida útil, valor residual y método de depreciación son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan los elementos de propiedades y equipos y los años de vida útil usadas en el cálculo de la depreciación:

Edificio e instalaciones	28 y 10
Equipos de ensamblaje	10
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Vehículos	5

Los terrenos se registran de forma independiente de los edificios o instalaciones que puedan estar asentadas sobre los mismos y se entiende que tienen una vida útil infinita y, por tanto, no son objeto de depreciación.

#### **2.4.5. Retiro o venta de propiedades y equipos**

Las ganancias o pérdidas por la venta o el retiro de un elemento de propiedades y equipos se determinan como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo, las cuales se reconocen en los resultados del período en que se incurren.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a las utilidades retenidas.

#### **2.5. Deterioro del Valor de los Activos Tangibles e Intangibles**

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro, en caso de producirse.

Las pérdidas y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida y el reverso por deterioro como una disminución o aumento en la revaluación, respectivamente.

## **2.6. Impuestos (continuación)**

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

### **2.6.1. 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 imposables o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

### **2.6.2. Impuestos diferidos**

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imposables. Un activo por impuestos diferidos se reconoce por 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.

### **2.6.3. Impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son 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.

## **2.7. 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 pueda hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

## **2.7. Provisiones (continuación)**

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.

## **2.8. Beneficios a Empleados**

### **2.8.1. Beneficios definidos: jubilación patronal y bonificación por desahucio**

El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y los costos del servicio presente y pasado son determinados al final de cada año en base a cálculos actuariales realizados por un actuario independiente, utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de

tal forma que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis actuariales. Las hipótesis actuariales significativas para calcular el valor presente de dichos beneficios son: tasa de descuento del 3.91% (4.33% en el 2017), tasa de incremento salarial del 1.50% (3% en el 2017) y tabla de mortalidad e invalidez IESS 2002.

Los costos por servicio presente y pasado se reconocen inmediatamente en los resultados del período en el que surgen, así como el interés devengado por la obligación de beneficios definidos.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se reconocen en otro resultado integral en el período en el que surgen y se acumulan en el patrimonio y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período. Sin embargo, en el 2017 y 2016 fueron reconocidas en los resultados del período, por considerar que su efecto no es significativo tomando en cuenta los estados financieros en su conjunto.

#### **2.8.1.1. Jubilación Patronal**

De acuerdo con el Código del Trabajo, los trabajadores que por veinte años o más, presten sus servicios continuados o interrumpidos a la Compañía, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

#### **2.8.1.2. Bonificación por Desahucio**

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía

**2.8.1.2. Bonificación por Desahucio (continuación)**

pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio

**2.8.2. Participación de trabajadores**

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades líquidas o contables antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del periodo en que se devenga.

**2.9. Reconocimiento de Ingresos**

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

**2.9.1. Ventas de bienes**

Los ingresos ordinarios provenientes de las ventas de bienes son registrados cuando la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivado de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

**2.10. Costos y Gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registra en el periodo en el que se conocen.

**2.11. Compensación de Saldos y Transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, ni los ingresos y gastos, salvo en 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 las cuentas de resultados.

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**  
**Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

**2.12. Normas Nuevas y Revisadas Emitidas (continuación)**

**2.12.1 Normas Nuevas y Revisadas Emitidas en Vigencia**

<b>Norma o Interpretación</b>	<b>Título</b>	<b>Fecha de Vigencia</b>
Modificaciones a la NIC 7	Estado de flujos de efectivo; Iniciativa de revelación	1 de enero del 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de activo por impuesto diferido por pérdidas no realizadas	1 de enero del 2017
Modificaciones a la NIIF 12	Revelación de intereses en otras entidades; Aclaración de alcance de los requerimientos de revelación	1 de enero del 2017

La Compañía considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas que entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2017, antes mencionadas, no han tenido un efecto material sobre la situación financiera, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

**2.12.2 Normas Nuevas y Revisadas Emitidas, pero aún no están en Vigencia**

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aún no están en vigencia:

<b>Norma o Interpretación</b>	<b>Título</b>	<b>Fecha de Vigencia</b>
NIIF 9 (versión completa)	Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero del 2019
Modificación a la NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero del 2018
Interpretación CINTIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019

La Compañía ha decidido no aplicar anticipadamente estas Normas e Interpretaciones y estima que la adopción de las mismas tendrá un impacto sobre los estados financieros en el periodo en que se apliquen por primera vez. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**  
**Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

**3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Al 31 de Diciembre de 2017 Y 2016 el saldo en Efectivo y Equivalentes al Efectivo es como sigue:

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
Caja	500	500
Banco	470.547	173.129
<b>Total Efectivo</b>	<u>471.047</u>	<u>173.629</u>

Luego de haber revisados la respectivas conciliación y partidas conciliatorias de la cuenta de banco del Pichincha, se comprobó la adecuada disponibilidad y razonabilidad del saldo reflejado en el balance general proporcionados por la compañía con corte a cierre del 31 de diciembre de 2017.

**4. CUENTA Y DOCUMENTO POR COBRAR**

Al 31 de Diciembre de 2017 Y 2016 el saldo de documentos y cuentas por cobrar es como sigue:

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
Cuenta por Cobrar Contratista	28.746	33.826
<b>Total</b>	<u>28.746</u>	<u>33.826</u>

Corresponde a las cuentas por cobrar corrientes del presente ejercicio económico año 2017, la cuales están legalmente soportada con respectivas facturas a los contratistas.

**5. INVERSIONES**

Al 31 de Diciembre de 2017 Y 2016 el saldo de Inversiones es como sigue:

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
Terreno	773.203	702.302
Casa Modelo 42.	41.583	28.682
<b>Total</b>	<u>814.786</u>	<u>730.984</u>

**6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre de 2017 Y 2016 el detalle de los pagos por impuestos es como sigue:

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
Anticipo Impuesto a la Renta (a)	18.122	18.122
<b>Total</b>	<u>18.122</u>	<u>18.122</u>

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**  
**Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

(a) El detalle de Anticipo impuesto a la Renta es como sigue:

Anticipo Imp. Renta 2008	3.621
Anticipo Imp. Renta 2009	3.937
Anticipo Imp. Renta 2010	3.798
Anticipo Imp. Renta 2011	3.754
Anticipo Imp. Renta 2012	3.012
<b>Saldo Al 31 de Diciembre del 2017</b>	<b>18.122</b>

**7. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre de 2017 Y 2016 el detalle de la Cuentas y Documentos por Pagar es como sigue:

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
cuentas y doc. por pagar	108.346	231.649
<b>Total</b>	<b>108.346</b>	<b>231.649</b>

(a) El detalle de Cuentas y Doc. por pagar es como sigue:

Ciudad Rodrigo	1.980
Sra. Yolanda Briones	40.932
Bienvenido Palma	12.320
Proveedores Varios 2017	18
Corbirray	53.096
<b>Saldo Al 31 de Diciembre del 2017</b>	<b>108.346</b>

**8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de Diciembre de 2017 Y 2016 el detalle de Otras Obligaciones Corriente es como sigue:

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
Fiscales (a)	5.748	23
Impuesto por Pagar	13.540	12.924
Beneficios Sociales (b )	9.071	33.085
15% participación de los trabajadores	10.820	10.367
<b>Total</b>	<b>39.179</b>	<b>56.400</b>

(a) El detalle de Obligaciones Fiscales es como sigue:

Retenciones en la fuente	1.904
IVA compra retenido	3.844
<b>Saldo Al 31 de Diciembre del 2017</b>	<b>5.748</b>

(b) El detalle de Beneficios sociales es como sigue:

Sueldos por pagar	8.307
-------------------	-------

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**  
**Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

Fondos de Reservas	764
Saldo Al 31 de Diciembre del 2017	<u>9.071</u>

**9. CUENTA POR PAGAR I/P**

Al 31 de Diciembre de 2017 Y 2016 el detalle de Pasivos no Corriente es como sigue:

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
Cuenta por Pagar no Relacionada	1.003.363	534.474
<b>Total</b>	<u>1.003.363</u>	<u>534.474</u>

**10. Impuesto a la Renta Corriente Reconocido en los Resultados**

Una reconciliación entre la utilidad según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como sigue:

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	72.134	69.114
15% Participación de Trabajadores en las utilidades	(10.820)	(10.367)
<b>Utilidad Antes del Impuesto a la Renta</b>	<u>61.314</u>	<u>58.747</u>
(+) Gastos no deducibles	230	-
<b>Base imponible</b>	<u>61.544</u>	<u>58.747</u>
22% Impuesto a la Renta	13.540	12.924
(-) Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal	-	(4.659)
(+)Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-	4.659
<b>Saldo a Favor del Contribuyente</b>	<u>13.540</u>	<u>12.924</u>

De acuerdo con disposiciones legales, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables.

De conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tasa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles, de acuerdo a las cifras reportadas el año anterior. Dichos rubros deben aumentarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo calculado, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

El 7 de diciembre del 2017, se promulgó en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 135, el Decreto Ejecutivo No. 210, mediante el cual se dispone rebajas en el pago del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al año 2017 del 100%, 60% y 40%, para las sociedades cuyas ventas o ingresos

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**  
**Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

brutos anuales, cumplan con los montos establecidos en el mismo. Por esta razón, la Compañía se acogió al Art. 3 de dicho Decreto calculando la rebaja del 40%.

Las declaraciones de impuesto a la renta desde el 2005 hasta el 2017 no han sido revisadas por las autoridades tributarias y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2014 al 2017.

De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los tres años siguientes a partir de la fecha de presentación de la declaración y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarado en todo o en parte.

**11. Patrimonio**

**11.1. Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social consiste de 10.200 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

Nombre	Nacionalidad	2017	%	2016	%
<i>(US Dólares)</i>					
NMOBILIARIA NALON S.A	Ecuador	3.400	33	3400	33
ABAD ROMERO EL AVIO ALCIDES	Ecuador	3.400	33	3400	33
VELEZ CALDERERO ISAAC	Ecuador	3400	33	3400	33
CLOTARIO (HEREDEROS)					
		<b>10200</b>	<b>100</b>	<b>10200</b>	<b>100</b>

**11.2. Reservas Legal**

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria por lo menos del 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o destinada a absorber pérdidas incurridas.

	2017	2016
	<b>(US\$ DÓLARES)</b>	
Legal	17.161	-
Total	17.161	-

**11.3. Déficit Acumulado**

**Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF –**  
Proviene de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF.

El saldo deudor de esta cuenta puede ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**INMOBILIARIA TIERRA DORADA S.A TIERRADOR**  
**Notas a los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017**  
**(Expresado en Dólares)**

**12. Ingresos Ordinarios**

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
Prestación de Servicios	322.595	254.564
<b>Total</b>	<u>322.595</u>	<u>254.564</u>

**13. Costos y Gastos por su Naturaleza**

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
Gastos Administrativos	(250.399)	(185.373)
Gastos Financiero	(61)	(77)
<b>Total</b>	<u>(250.461)</u>	<u>(185.450)</u>

**14. UTILIDADES**

	2017	2016
	<u>(US\$ DÓLARES)</u>	
Utilidad Acumulada	111.455	78.016
Utilidad del Ejercicio	42.997	45.822
<b>Total</b>	<u>154.452</u>	<u>123.838</u>

**15. Contingencia y Eventos Subsecuentes**

**Activo y Pasivo Corriente.** - Al 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del presente informe, Abril 2018, no existen activos y pasivos contingentes que afecten la situación financiera de la compañía.

**Eventos Subsecuentes.** - A la fecha de emisión de presente informe de Auditoría, Abril del 2018 no se han producido situaciones que en la opinión de administración de la compañía podrían tener un efecto importante dentro de los estados financieros adjuntos.

**16. Aprobación de los Estados Financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 fueron aprobados y autorizados para su emisión por la Administración Abril del 2018, y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.