



AUDITOR EXTERNO

**INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.
INFORME DE LOS ESTADOS
FINANCIEROS AUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE
DEL 2.017**

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com

secretaria@jsauditores.com



DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la Junta de Socios de:
INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.

Opinión

Hemos auditado los Estados Financieros adjuntos de **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.**, que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y el Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo, por el año que terminó en esta fecha así como un resumen de las políticas contables significativas y notas explicativas.

En nuestra opinión, los referidos estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2017, así como los resultados integrales de sus operaciones, la evolución del patrimonio y los flujos de efectivo por el período terminado en esa fecha de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Bases para la Opinión

Nuestra auditoría fue realizada de acuerdo a Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad como auditores independientes se describe en notas adjuntas a los estados financieros. En cumplimiento con el Código de Ética (Emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores IESBA), somos independientes de la Compañía y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de conformidad con estos requisitos

Consideramos que la evidencia de Auditoría obtenida es suficiente y competente para sustentar nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración.

La Administración de **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.**, es responsable por la presentación razonable de estos estados financieros adjuntos, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera. Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos adecuados para la presentación razonable de estados financieros que estén libres de errores significativos, ya sean debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas de contabilidad; y la elaboración de estimaciones contables que son razonables en las circunstancias.

La administración es responsable por controlar todo el proceso en la elaboración de los estados financieros de la Compañía.

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com

secretaria@jsraudidores.com

Responsabilidad de los Auditores.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros, basada en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de acuerdo a las Normas Internacionales de Auditoría NIA. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objeto obtener una seguridad razonable, para determinar si los estados financieros están libres de errores significativos.

Una auditoría incluye la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen de nuestro juicio, incluyendo la evaluación de los riesgos por errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgo, consideramos los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa los principios de contabilidad utilizados y la razonabilidad de las estimaciones contables elaboradas por la Administración, así como evaluar la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Consideramos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

Como parte integrante de este informe, debe ser considerado el Memorándum de Control Interno emitido a la Gerencia de la Compañía, donde se incluye observaciones y hallazgos significativos de control interno.

Otros Asuntos

Cumpliendo disposiciones legales emitidas por el Servicio de Rentas Internas (Resolución No. NAC-DGER 2006-0214), la opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias, se emitirá por separado conjuntamente con los anexos que serán elaborados y conciliados por la Compañía.

Machala – Ecuador
Abril 2 del 2018



Ing. Jacqueline Serrano R.

**Registro Nacional de Firmas Auditoras
SC- RNAE 1151**

INMOBILIARIA INFALAR CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.017
 (EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

ACTIVOS	Notas	VALOR	Notas	VALOR
PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS				
ACTIVOS CORRIENTES:			PASIVOS CORRIENTES:	
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	7.672,99	Obligaciones con Instituciones Financieras	11 103.536,02
Activos financieros:			Cuentas por pagar no relacionadas	10 59.299,54
Inversiones	6	15.246,37	Cuentas por pagar relacionadas	14 295.354,78
Otras cuentas por cobrar	7	19.811,58	Otras obligaciones corrientes	
Activos por impuestos corrientes	8	1.953,28	Pasivos por impuestos corrientes	12 280,93
Total activos corrientes		<u>44.684,22</u>	Otras cuentas por pagar	13 3.216,00
ACTIVOS NO CORRIENTES:			Provisiones sociales	16 1.037,75
Propiedades, planta y equipo	9	781.873,81	Total pasivos corriente	<u>462.725,02</u>
			PASIVOS NO CORRIENTES:	
			Provisiones por beneficios a empleados	17 2.537,32
			Total pasivos no corriente	<u>2.537,32</u>
			PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:	
			Capital social	18 306.000,00
			Reservas	19 117.121,14
			Resultados acumulados	20 (29.229,43)
			Resultado del ejercicio	(32.596,02)
			Total patrimonio	<u>361.295,69</u>
Total		<u>826.558,03</u>	Total	<u>826.558,03</u>

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 28)



**INMOBILIARIA INFALAR CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.017**

(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

INGRESOS Y COSTO DE VENTAS:	NOTAS	VALOR
Ventas	21	67.317,86
UTILIDAD BRUTA		67.317,86
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de venta	22	(4.550,00)
Gastos Administrativos	22	(78.649,55)
	Sub-total	(83.199,55)
UTILIDA OPERACIONAL		(15.881,69)
FINANCIEROS Y OTROS:		
Gastos financieros		(13.766,75)
Otros Ingresos/Egresos		(144,13)
UTILIDAD ANTES DE DEDUCCIONES LEGALES		(29.792,57)
Menos:		
Impuesto a la renta	15	(5.174,69)
Rebaja		2.371,24
UTILIDAD DEL EJERCICIO		(32.596,02)

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 28)

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com

secretaria@jsrauditores.com

INMOBILIARIA INFALAR CIA. LTDA.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2.017

(EXPRESADO EN DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA)

	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	OTRAS RESERVAS	RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al final del 31 de diciembre del 2.016	306.000,00	1.321,14	115.800,00	(29.229,43)	11.027,75	404.919,46
Transferencia de utilidades				11.027,75	(11.027,75)	0,00
Impuesto a la renta 2016				(5.117,59)		(5.117,59)
15% trabajadores 2016				(1.654,16)		(1.654,16)
Distribución de dividendos				(4.256,00)		(4.256,00)
Utilidad del ejercicio 2.017					(29.792,57)	(29.792,57)
Rebaja decreto No 210					2.371,24	2.371,24
Impuesto a la renta					(5.174,69)	(5.174,69)
Saldo al final del 31 de diciembre del 2.017	306.000,00	1.321,14	115.800,00	(29.229,43)	(32.596,02)	361.295,69

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 28)

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com

secretaria@jsraudidores.com



INMOBILIARIA INFALAR C LTDA
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO CONSOLIDADO
AL 31 DE DICIEMBRE 2.017
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

	VALOR
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	6.365,27
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	80.780,39
Clases de cobros por actividades de operación	199.478,49
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	98.883,11
Otros cobros por actividades de operación	100.595,38
Clases de pagos por actividades de operación	(118.698,10)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(114.442,10)
Dividendos	(4.256,00)
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(42.973,68)
Ventas de propiedades, planta y equipo	(42.973,68)
Otras entradas (salidas) de efectivo	-
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(31.441,44)
Financiación por préstamos a largo plazo	(31.441,44)
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE	
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	6.365,27
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	1.307,72
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	7.672,99
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	(29.792,57)
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	4.798,54
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	34.581,47
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	(32.327,50)
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	
Ajustes por gastos en provisiones	2.544,57
Ajuste por participaciones no controladoras	
Ajuste por pagos basados en acciones	
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	105.774,42
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	127.553,67
(Incremento) disminución en anticipos	4.606,96
(Incremento) disminución en inventarios	-
(Incremento) disminución en otros activos	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	(13.558,83)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(3.879,43)
Incremento (disminución) en beneficios empleados	(4.691,95)
Pago dividendos	(4.256,00)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	80.780,39

Las notas que se adjuntan forman parte integrante de los estados financieros (1 a 28)

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com

secretaria@jsrauditores.com



INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de Diciembre del 2017
(EXPRESADO EN DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA)

1. INFORMACIÓN

1.1 Constitución y Operaciones:

INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA., es una compañía establecida en la ciudad de Machala, constituida el 25 de mayo del 2006. Su actividad principal es la venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados, fecha en el registro Mercantil 27 de Julio del 2006.

1.2 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos con la autorización de la Junta de Socios.

2. BASES DE PRESENTACION

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los registros contables están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad:

- Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).
- NIIF 14 (Cuentas de Diferimientos de Actividades Reguladas)
- NIIF 5 (Activos no corrientes discontinuados, Instrumentos Financieros)
- NIIF 10 (Estados Financieros Consolidados)
- NIIF 11 (Acuerdos conjuntos)
- NIIF 12 (Entidades de Inversión)
- NIIF 15 (Ingresos de actividades ordinarias)
- NIIF 9 (Mejora, reconocimiento, y medición de instrumentos financieros)
- NIC 1 (Enmienda a la NIC 1, presentación de estados financieros)
- NIC 16 y 38 (Enmienda a la NIC 16 y 38, de Depreciación y Amortización)
- NIC 16 y 41 (Enmienda a la NIC 16 y 41, de Propiedad, planta y equipo de agricultura)
- NIC 19 (Beneficios a los Empleados)
- NIC 27 (Enmienda a la NIC 27, a los estados financieros consolidados y separados)
- NIC 34 (Información Financiera Intermedia)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 de diciembre del 2017 (Expresado en US\$ dólares)

Las siguientes Normas y modificaciones a las NIIF entraron en vigencia en el año terminado el 31 de diciembre del 2017

- Modificaciones a la NIC 7 (fecha de emisión enero del 2017)
- Modificaciones a la NIC 12 (fecha de emisión enero del 2017)
- Modificaciones a la NIIF 12 (fecha de emisión enero del 2017)

La adopción de estas normas no tuvo ningún efecto material para la operación de la Compañía

2.2. Moneda Funcional

La Compañía, de acuerdo con la NIC 21 (Efecto de las variaciones en las tasas de cambio de Moneda Extranjera) ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional; consecuentemente, las transacciones en otras divisas distintas al dólar, se consideran “moneda extranjera”.

A partir del 10 de enero del 2000, el dólar de los Estados Unidos de América es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2017, están presentados en dólares de los Estados Unidos de América

2.3. Uso de estimaciones y Juicios en la preparación de los estados financieros

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía, en la aplicación de las políticas contables, realice estimaciones y supuestos los cuales tienen incidencia en los montos presentados de activos, pasivos, y sobre los montos presentados de ingresos y gastos del período correspondiente.

Las estimaciones y supuestos relacionados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran razonables en las circunstancias actuales, cuyo resultado es la base para formar juicios sobre el valor en libros de los activos y pasivos que no son fácilmente determinables por otras fuentes

La revisión de las estimaciones contables (vida útil de propiedad, equipo, deterioro de activos, reconocimiento de ingresos y gastos y estimaciones de contingencia) es reconocida en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.4. Bases de Medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las obligaciones por beneficios de a empleados no corrientes, que son valorizados a base de métodos actuariales. En el caso de costo histórico, los activos se registran

por el valor del efectivo y otras partidas pagadas, los pasivos se registran al valor de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

3. POLITICAS CONTABLES.

A continuación se describen las políticas contables implementadas en la presentación de los estados financieros, los mismos que se han registrado de manera uniforme y consistente.

3.1. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los activos y pasivos registrados en los estados financieros se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquéllos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período.

3.2. Equivalente de efectivo

Los estados financieros registran como efectivo y equivalente de efectivo, el valor disponible y todas las inversiones de corto plazo adquiridas en valores altamente líquidos, sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en su valor y con vencimientos de tres meses o menos.

3.3. Activos y Pasivos financieros

El saldo de esta cuenta refleja el valor que a una fecha determinada, la compañía adeuda por créditos comerciales a favor de terceros o préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras con vencimientos corrientes.

Debemos mantener detalles en moneda local y moneda extranjera para realizar los ajustes por diferencia en cambio al cierre de cada período contable.

3.4. Propiedad, Planta y Equipo

❖ Reconocimiento y Medición:

Propiedad, Planta y Equipo se reconocen como activos si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

Se contabilizan a su costo de adquisición, tomando como base para el cálculo las fechas de adquisición de estos activos.

El costo incluye desembolsos que son directamente atribuibles a la adquisición y cualquier otro desembolso directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para su funcionamiento y uso.

Los costos de mantenimiento, son reconocidos en el estado de resultados cuando ocurren.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

Cuando partes significativas de un elemento de maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario poseen vidas útiles diferentes, son contabilizados de forma separada como un componente importante del activo.

Las ganancias y pérdidas de la venta de un elemento de maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario son determinadas comparando los precios de venta con los valores en libros de los activos en referencia y son reconocidos en el estado de resultados.

❖ **Depreciación**

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante 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.

<u>Activo:</u>	<u>tasas:</u>
Edificios	5%
Maquinaria y equipo	20%
Vehículos	20%
Muebles y enseres	10%

3.5. Deterioro

❖ **Activos Financieros**

Los activos financieros son evaluados por la Compañía en cada fecha de presentación de estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Se considera que un activo financiero presenta deterioro cuando existe evidencia objetiva de la ocurrencia de algún evento con efectos negativos sobre los flujos futuros estimados de efectivo de ese activo.

Los activos financieros significativos son evaluados sobre una base individual, mientras que el resto de los activos financieros son revisados en grupos que posean similares riesgos de crédito. Todas las pérdidas por deterioro se reconocen en el estado de resultados integrales.

❖ **Activos no financieros**

El valor de los activos no financieros de la Compañía, tales como maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario y activos intangibles, es revisado en la fecha del estado de situación financiera para determinar cualquier indicio de deterioro. Cuando algún evento o cambio en las circunstancias indica que el valor en libros de tales activos se ha deteriorado, se estima su valor recuperable.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)**

Una pérdida por deterioro es reconocida si el monto en libros de un activo o su unidad generadora de efectivo sobrepasa su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados integrales.

Al 31 de diciembre del 2.017, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios de deterioro de activos no financieros como maquinaria, equipos, vehículos y mobiliario; así mismo, basado en su plan de negocio, considera que no existen cuentas o cambios en las circunstancias que indiquen que el valor neto de los activos podría no ser recuperable, no existiendo un deterioro en el valor según libros de estos activos.

3.6. Arrendamientos

La clasificación del arrendamiento de activos depende si la Compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, en caso contrario se clasifican como operativos.

3.7. Documentos y cuentas por pagar

INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA., Realizó el análisis pormenorizado de cada uno de sus deudores basados en el estudio del posible retorno y recuperabilidad de los beneficios económicos de este tipo de activos, llegando a la conclusión que la provisión de incobrabilidad registrada al 31 de diciembre del 2.017 refleja razonablemente el no retorno y recuperación del efectivo proveniente de la cartera mantenida a esa misma fecha.

3.8. Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización, el que resulte menor. El costo de los inventarios para reventa incluye los costos relacionados con la adquisición, transporte y otros incurridos para dejarlos listos para su venta, netos de descuentos y promociones recibidas atribuibles a los inventarios.

Cuando las condiciones del mercado generan que el costo supere a su valor neto de realización, se registra una provisión de deterioro por la diferencia de valor. En dicha estimación de deterioro se considera también los montos relacionados a obsolescencia derivados de baja rotación y productos retirados del mercado. Las pérdidas relacionadas con inventarios se cargan a los resultados integrales en el período que se causan.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo. Durante el 2.017 la Compañía registró como impuesto a la renta corriente causado el valor al anticipo mínimo del impuesto a la renta puesto que este valor fue mayor sobre la base del 22% sobre las utilidades gravables al correspondiente.

3.9. Provisiones y Contingencias

Las obligaciones o pérdidas asociadas con contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el balance general cuando existe una obligación presente (ya sea legal o implícita) resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para cancelar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas de los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que origina el pasivo contingente.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de los sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de éstas. Cuando el importe de la provisión sea medido utilizando los flujos estimados de efectivo para cancelar la obligación, el valor en libros es el valor presente de los desembolsos correspondientes.

Los compromisos significativos son revelados en las notas de los estados financieros. No se reconocen ingresos, ganancias o activos contingentes.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)**

3.10. Inversiones Permanentes

Asociada es aquella entidad sobre la cual la Compañía ejerce influencia significativa pero no control, generalmente estas entidades son aquellas en las que se mantiene una participación de entre 20% y 50% de los derechos a voto. Negocio conjunto es aquella entidad en la cual la Compañía tiene control compartido por requerir que las decisiones económicas y estratégicas sean tomadas de forma unánime entre las partes, ya sea por la relación accionaria que se mantenga o por derechos establecidos contractualmente. En el caso del negocio conjunto mantenido por la Compañía el control se establece por su participación en la mitad de las acciones.

Las inversiones en la asociada y en el negocio conjunto se registran inicialmente al costo y su importe en libros se incrementa o disminuye para reconocer la porción que corresponde a la Compañía en el resultado del período obtenido por la entidad participada, después de la fecha de adquisición (método de participación).

3.11. Estimaciones contables

La preparación de estados financieros requiere que la administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

3.12. Reconocimiento de los ingresos, costos y gastos

Los ingresos ordinarios corresponden al valor razonable de las contraprestaciones recibidas por la prestación de servicios, estos ingresos se presentan netos de impuestos las ventas, rebajas y/o descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a Compañía **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.** y puedan ser confiablemente medidos.

Los gastos y costos se contabilizan por el método de causación.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)****3.13. Estado de Flujos de Efectivos**

Los estados de flujos del efectivo están presentados usando el método directo y presentan el cambio en el efectivo, basado en la situación financiera a comienzos del año, actualizada en términos de dólares de los Estados Unidos de América al cierre del mismo.

3.14. Costos financieros

Los costos financieros son registrados a medida que se devengan como gastos en el periodo en el cuál se incurren.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**4.1. Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros tales como: riesgos de mercado (incluye: riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en su desempeño financiero; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

El departamento de crédito y finanzas tienen a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio y/o la Gerencia General. Dichos departamentos identifican, evalúan y administran los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona guías y principios para la administración general de riesgos así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de tasas de interés, el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de concentración.

4.2. Riesgos de mercado

La Compañía analiza su exposición al riesgo de tasa de interés de manera dinámica. Se simulan varias situaciones hipotéticas tomando en cuenta: i) cambios y ajustes de tasas bancarias según los movimientos y publicaciones del Banco Central del Ecuador y ii) las posiciones respecto de refinanciamientos, renovación de las posiciones existentes, financiamiento alternativo y cobertura. Sobre la base de estos escenarios y del comportamiento estadístico del endeudamiento de la Compañía, se calcula el impacto sobre la utilidad o pérdida de un movimiento definido en las tasas de interés. La Compañía ha estimado que el impacto en la utilidad después de impuestos por un

movimiento o variación y/o duración de tasas, no es significativo, dado que la mayor parte del endeudamiento es de corto plazo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

4.3. Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de crédito y finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en los depósitos bancarios, inversiones disponibles para la venta y en los préstamos y cuentas por cobrar a clientes y otro (corto y largo plazo).

4.4. Riesgo de liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades operacionales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses, los cuales consideran los vencimientos de los activos y pasivos financieros y los planes de financiamiento futuros de la Compañía.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Incluye:

	VALOR
Bancos (i)	1.173,28
Caja chica	6.499,71
Total	<u>7.672,99</u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS

Incluye:

	VALOR
Inversiones	15.246,37
Total	<u>15.246,37</u>

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com

secretaria@jsrauditores.com

Ver página siguiente: Servicios y Otros pagos anticipados

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Incluye:

	VALOR
Falbaco Cia Ltda	19.811,58
Total Otras cuentas por cobrar	<u>19.811,58</u>

8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Incluye:

	VALOR
Impuesto Renta año 2016	210,00
Retencion Clientes	1.743,28
Total	<u>1.953,28</u>

9. Ver página siguiente: Propiedad, planta y equipo



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

9. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO DEL 2.017

	SALDO INICIAL	ADICIONES	VENTAS	SALDO FINAL	% DEPRECIACIÓN
Terreno	182.015,00			182.015,00	
Edificio	612.490,43			612.490,43	20%
Instalaciones	39.886,85			39.886,85	10%
Muebles y Enseres	3.445,00			3.445,00	10%
Maquinaria y Equipo	1.706,14			1.706,14	33,33%
Vehiculos	-	42.973,68		42.973,68	20%
Sub-Total	839.543,42	42.973,68	-	882.517,10	
DEPRECIACION	98.389,32	34.581,47	(32.327,50)	100.643,29	
Sub-Total	98.389,32	34.581,47	(32.327,50)	100.643,29	
TOTAL	741.154,10	8.392,21	32.327,50	781.873,81	

QUITO

Gaspar de Villarroel y Av. 6 de Diciembre

Teléfonos: 593- 23360024/23360411

Mail: jackie.se@hotmail.com

secretaria@jsrauditores.com

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

10. CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Incluye:

	VALOR
Yaguachi Romero Marcos Antonio	6.500,00
Ing. Calva Ugarte Ginger Andrea	5.200,00
Saavedra Limones Mario	9.500,00
Latina Seguros C.A.	299,54
Varios	32.700,00

ARRIENDOS FINANCIEROS

Arriendos en Garantías	5.100,00
TOTAL	<u>59.299,54</u>

11. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Incluye:

	Corto Plazo
	AÑO 2.017
PRESTAMOS	
Banco de Machala S.A.	103.536,02
TOTAL	<u>103.536,02</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

12. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Incluye:

	VALOR
Por pagar SRI	280,93
Total	<u>280,93</u>

13. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Incluye:

	VALOR
Sueldos por pagar	3.000,00
Aportes IESS	216,00
Total	<u>3.216,00</u>

14. CUENTAS RELACIONADAS

Incluye:

	VALOR
Aguilar Pesantes Miryan De Lourdes	140.024,21
Falquez Aguilar Jose Andres	78.648,63
Falquez Aguilar Juan Jose	76.681,94
TOTAL	<u>295.354,78</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

15. PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

a.- CONCILIACION PARA EL CALCULO DEL 15% TRABAJADORES

	VALOR
Utilidad del ejercicio antes de deducciones	(29.792,57)
15% PARTICIPACION TRABAJADORES	-

b. CONCILIACION PARA EL CALCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA

Utilidad del ejercicio antes de deducciones	(29.792,57)
(+) Gastos no deducibles	144,13
BASE IMPONIBLE DE IMPUESTO A LA RENTA	-29.648,44
IMPUESTO A LA RENTA	-

c. CONCILIACIÓN PARA EL PAGO

	-
Anticipos pendientes de pago	2.371,24
Anticipos determinado	5.174,69
Rebaja decreto No210	2.371,24
Anticipos reducido	2.803,45
(+) Anticipos pendientes de pago	(1.743,29)
(-) Retención en la fuente del año	-
(-) Credito Tributario	(210,00)
SALDO POR PAGAR	(1.953,29)

d. TASA IMPOSITIVA

El Art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno, y el Art. 51 de su Reglamento establece la tasa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución de dividendos, si la junta de socios decide reinvertir se calculará sobre el valor de las utilidades que reinviertan aplicando la tarifa de 10 puntos porcentuales menos que la tarifa prevista para sociedades, y la tarifa prevista para sociedades sobre el resto de utilidades. Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la Compañía antes del cálculo del impuesto a la renta



NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

16. PROVISIONES SOCIALES

Incluye:

	VALOR
Décimo tercer sueldo	41,67
Décimo cuarto sueldo	312,50
Vacaciones	600,28
Fondos de reserva	83,30
Total	<u>1.037,75</u>

17. Ver página siguiente: Movimiento de provisiones sociales

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

17. MOVIMIENTO DE PROVISIONES

Al 31 de Diciembre del 2.017, el movimiento de las provisiones para pasivos se presenta así:

	DECIMO TERCER SUELDO	DECIMO CUARTO SUELDO	VACACIONES	FONDOS DE RESERVA	JUBILACIÓN PATRONAL	DESAHUCIO
SALDOS INICIALES 2017	41,67	295,00	350,32	83,30	1.693,34	843,98
Débitos:						
Pagos	(541,71)	(652,50)		(1.082,90)	-	-
Créditos						
Provisión	541,71	670,00	249,96	1.082,90	-	-
SALDOS FINALES 2017	41,67	312,50	600,28	83,30	1.693,34	843,98

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)**18. CAPITAL SOCIAL**

AL 31 de Diciembre del 2.017, el capital social de **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.**, está integrado por 306.000.00 participaciones por un valor de, US\$ 1.00 cada una a valor nominal unitario.

19. RESERVAS

Incluye:

		VALOR
Reserva legal	(a)	1.321,14
Otras Reservas		115.800,00
Total		<u>117.121,14</u>

(a) RESERVA LEGAL

De conformidad con la Ley de Compañías, de la utilidad neta debe transferirse el 5% para formar la reserva legal, hasta que ésta sea igual al 20% del capital social. Dicha reserva no es disponible para el pago de dividendos, pudiendo utilizarse para ser capitalizada en su totalidad o absorber pérdidas. Esta reserva se registra con la aprobación de la Junta de Accionistas, que se realiza en el período subsiguiente.

20. RESULTADOS ACUMULADOS

	VALOR
a) Perdidas acumuladas	(29.229,43)
Total	<u>(29.229,43)</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)**a) UTILIDADES RETENIDAS**

Esta a disposición de los socios y puede ser capitalizada, distribuir dividendos, pago de reliquidación de impuestos y ajustes por errores contables de años anteriores.

b) RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF

La Superintendencia de Compañías, mediante resolución S.C.G.1C1.CPAIFRS.11.007 de septiembre del 2011 determinó que los ajustes provenientes por la adopción por primera vez de las “NIIF”, y que se registraron en el patrimonio en esta cuenta y generaron un saldo acreedor, solo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

De registrar un saldo deudor esté podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

21. INGRESOS - COMPOSICION

A continuación se muestra un detalle de la composición de los ingresos de la Compañía:

	<u>VALOR</u>
Arriendos 0%	4.000,00
Arriendos 12%	21.790,36
Utilidad en Vta de Ativos	41.527,50
	<u>67.317,86</u>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)**22. GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION – COMPOSICION**

A continuación se muestra un resumen de los gastos de administración de la Compañía:

Gastos Ventas	VALOR	
Honorarios	50,00	
Comision en Vtas	4.500,00	
Total	4.550,00	:
		:
Gastos Administrativos		
Sueldos y Salarios	12.750,00	
Aportes a la Seguridad Social	3.591,60	
Beneficios Sociales e Indemnizaci6n	1.142,50	
Servicios B6sicos	609,90	
Depreciaciones	34.581,47	
Impuestos Y Contribuciones	12.651,65	
Mantenimientos y Reparaciones	1.584,43	
Varios	11.738,00	
Total	78.649,55	

23. SITUACION FISCAL

La Compañía no ha sido auditada tributariamente por parte del Servicio de Rentas Internas hasta el presente ejercicio económico, por consiguiente los ejercicios económicos 2.017, 2016 y 2015, se encuentran abiertos a revisión.

El Decreto ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento de R.O. 494 del 31 de diciembre del 2.004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2.005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con compañías relacionadas.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

24. DERECHOS DE AUTOR

Cumpliendo disposiciones legales descritas en el Registro Oficial No. 289 del 10 de marzo del 2004, la Compañía ha cumplido con todas las normas sobre derechos de autor en cuanto se refiere a los programas y licencias de computación utilizados en su procesamiento informático.

25. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2017 y han sido aprobados por la Administración de la Compañía y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Socios sin modificaciones.

26. INFORME TRIBUTARIO

Por disposición establecida en la Circular No. DGEC-001 del 21 de enero del 2004 del servicio de rentas Internas, dispone que todas las sociedades obligadas a tener auditoria externa, deberán presentar los anexos y respaldos en sus declaraciones fiscales: a la emisión de este informe, la compañía se encuentra preparando dicha información.

Será responsabilidad de los Auditores Externos, el dictaminar la razonabilidad de la información y reportes descritos en el párrafo precedente.

27. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2.017, la Compañía no mantiene activos y pasivos contingentes.

28. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Según la Resolución No.SC.ICL.DCCP.G.14.003 emitido por la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de la consolidación de estados financieros de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas

Se exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que haya sido excluida de los grupos económicos por el Servicio de Rentas Internas.

La Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un grupo económico, por lo cual no se requiere del cumplimiento de esta disposición.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

29. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

La compañía mantiene y registra transacciones relacionadas con sociedades, tal como lo indica la resolución No. 2430 publicada en el registro oficial 494 del 31 de diciembre del 2004.

30. OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por la Superintendencia de Compañías, este informe incluye todas las correspondientes, aquellas no descritas son inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

31. DISPOSICIONES LEGALES

Las disposiciones que a continuación se indican y que son de aplicación obligatoria para **INMOBILIARIA INFALAR C. LTDA.**, Han sido verificadas sobre el fiel cumplimiento de las mismas, a continuación se detallan dichas regulaciones:

- Mediante Resolución No. SC.DSC.G.13.011 del 10 de octubre del 2013, se expiden las normas que regulan el envío de la información que las compañías sujetas a la vigilancia y control, que realizan ventas a crédito, deben reportar a la dirección Nacional de Registro de Datos Públicos - DINARDAP.
- El artículo 6 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 352 de 30 de diciembre de 2010, dispone que el Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, es una persona jurídica de derecho público, integrada por el Directorio y la Unidad de Análisis Financiero (UAF), cuya representación legal, judicial y extra judicial, le corresponde al Director General;
- Que, el Directorio del Consejo Nacional Contra el Lavado de Activos, mediante Resolución No. CONCLA-2013- 0001 de 28 de mayo de 2013, resolvió nombrar al doctor Byron Ramiro Valarezo Olmedo, Director General de la Unidad de Análisis Financiero, de conformidad con lo dispuesto en la letra d) del artículo 8 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos;
- Que, el artículo 2 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos establece que la Unidad de Análisis Financiero (UAF) es la dependencia competente para receptor toda clase de información y reportes relacionados con los delitos de lavado de activos y el financiamiento de delitos;

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2.017 (Expresado en US\$ dólares)

- Que, el artículo enumerado posterior al artículo 3 de la Ley Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos hace extensiva las referidas obligaciones de reporte, a más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, a otros sujetos obligados, entre los que se encuentran: las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción;
- Que, mediante resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 de 27 de mayo de 2014, se emitió el Instructivo para la Prevención de los Delitos de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo de los Sujetos Obligados (Personas jurídicas) a informar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF), que derogó la resolución No. UAF-DG-2012-0033 de 29 de marzo de 2012 publicada en el Registro Oficial No. 699 de 9 de mayo de 2012; Que, el artículo 2 del Instructivo Ut Supra, establece que: "Art. 2.- Los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la Unidad de Análisis Financiero (UAF), en un plazo máximo de noventa (90) días contados a partir de la fecha de publicación de la resolución de notificación como sujetos obligados, en el Registro Oficial; y, para el efecto deberán enviar la siguiente información a las oficinas de la UAF ".

32. EVENTOS SUBSECUENTES

Al 31 de diciembre del 2.017 y la fecha de preparación de este informe (abril 2 del 2.018), no se han producido eventos económicos importantes que en opinión de la Gerencia General deban ser revelados:
