

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**A la Junta General de Accionistas de  
INMOBILIARIA GAMOS S.A.**

Guayaquil, 12 de abril de 2018

### **Opinión**

1. He auditado los estados financieros adjuntos de **INMOBILIARIA GAMOS S.A.**, que comprende el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas. En mi opinión los estados financieros adjuntos terminados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **INMOBILIARIA GAMOS S.A.** al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el desempeño de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES.

### **Fundamento de la opinión**

2. La auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor externo en relación con la auditoría de los estados financieros".
3. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar mi opinión de auditoría.

### **Párrafos de énfasis**

4. Al 31 de diciembre de 2017, en vista que es la primera auditoría de la compañía por estar obligada por ley y en base a la interpretación de la NIC 8 sobre los cambios de políticas contables y corrección de errores, la compañía ha registrado el cálculo retroactivo de la depreciación de edificios relacionada con la revalorización de dichos activos no efectuada desde el año 2010, dando un efecto de us\$ 24.492.56 con cargo a Resultados Acumulados. Después del ajuste la compañía muestra una Reserva por Valuación de us\$ 356.660.26.

5. La economía ecuatoriana viene atravesando por dificultades en estos cuatro últimos años, debido básicamente a la baja de los precios del barril de petróleo que hasta septiembre del 2014 se cotizaba sobre los us\$100 por barril y cerró en diciembre del mismo año con US\$53.27 por barril; mientras que en el año 2015 cerró en aproximadamente US\$37.04 por barril; en el año 2016 cerró con US\$48.03 y en el año 2017 cerró con US\$60.16 por barril. Adicionalmente existen otros factores que han afectado la situación económica del país en el año 2017, entre ellos están: la apreciación del dólar americano, el terremoto ocurrido el 16 de abril del 2016 que afectó especialmente en la zona de Manabí y Esmeraldas; asimismo, de acuerdo con los cálculos de organismos internacionales se prevé que en el año 2018 la economía ecuatoriana podría crecer solamente 0.6%.

Estos aspectos deben ser considerados por la administración de la Compañía a fin de asegurar la continuidad de las operaciones de la misma.

La Administración de la Compañía considera que no existe ningún riesgo relevante que pueda afectar el Negocio en Marcha, puesto que sus instalaciones son ocupadas en alquiler por la compañía relacionada RECTIGAMOS RECTIFICADORA INGENIERO GABRIEL MOSQUERA S.A. que tiene asegurado un posicionamiento en el mercado por más de 25 años, siendo líderes en su sector.

#### **Independencia**

6. Soy independiente de INMOBILIARIA GAMOS S.A., de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores, y he cumplido con mis responsabilidades éticas de acuerdo con estos requisitos.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía**

7. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.
8. En la preparación de los estados financieros, la Administración de la Compañía es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la sociedad o de suspender sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista para evitar el cierre de sus operaciones.

9. Los encargados de la Administración de la Compañía son los responsables de la supervisión del proceso de elaboración de la información que contienen los estados financieros.

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

10. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros, están libres de errores materiales, ya sea por 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 conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría (En el **Anexo N° 1** detallamos las responsabilidades que tenemos como auditores externos de acuerdo con la NIA).
12. Les comunicamos a los responsables de la Administración de **INMOBILIARIA GAMOS S.A.** en relación con, entre otros aspectos, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

13. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de la información financiera suplementaria respecto del Informe de Cumplimiento Tributario (ICT). A fin de dar cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, el mencionado informe se emitirá por separado hasta el 31 de julio del 2018.

  
**Econ. Galo Humberto González Pacheco**  
**Auditor externo - RNAE/1026**

**A la Junta General de Accionistas de  
INMOBILIARIA GAMOS S.A.**

Guayaquil, 12 de abril de 2018

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

Introducción:

La NIA 700 revisada hace referencia a que el organismo representativo de la profesión nacional, pueda publicar en su página web las responsabilidades del auditor externo, para que los mismos en sus informes hagan referencia a dichas responsabilidades. La Federación Nacional de Contadores del Ecuador – FNCE, como organismo nacional de los contadores públicos del Ecuador de acuerdo con la Ley de Contadores, señala las responsabilidades del auditor externo, las mismas que deben ser consideradas en los informes que se emitan sobre los estados financieros a partir del 31 de diciembre del 2016.

Responsabilidades específicas del auditor externo

Como parte de nuestra auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- a) Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones erróneas o evasión del control interno, aspectos que no necesariamente pueden ser identificados en el transcurso de la auditoría.
- b) Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- c) Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables sean razonables así como las respectivas divulgaciones efectuadas por la Administración de la Compañía.
- d) Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro Informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría 28 de marzo del 2018. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden llevar a que la Compañía no continúe como una empresa en funcionamiento.
- e) Evaluamos la correspondiente presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados en mención representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.



**Econ. Galo Humberto González Pacheco**  
**Auditor externo - RNAE 1026**

**INMOBILIARIA GAMOS S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresado en dólares de E.U.A)

ACTIVOS		SALDOS AL 31 DIC 2017	SALDOS AL 31 DIC 2016
Efectivo y equivalente al efectivo	Nota 3	195.30	145.98
Activos financieros	Nota 4	42,111.22	71,064.75
Activos por impuestos corrientes	Nota 5	19,800.88	20,089.50
Seguros y otros pagos anticipados	Nota 6	41,913.63	246.54
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>		<u>104,121.01</u>	<u>91,558.83</u>
Propiedades, planta y equipo:	Notas 2.5 y 7		
Terrenos		245,920.00	245,920.00
Edificios		229,100.88	229,100.88
Muebles y enseres		671.94	671.94
Depreciación acumulada		475,692.63	475,692.63
		<u>-91,236.11</u>	<u>-62,226.91</u>
Activos financieros no corrientes	Nota 8	384,456.52	413,485.72
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<u>103,179.45</u>	<u>103,179.45</u>
		<u>487,635.97</u>	<u>516,845.17</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>591,756.98</u>	<u>608,202.00</u>

Preparado por:

  
 CPA Narciso Durado-Tolpanta  
 Contador General

Aprobado por:

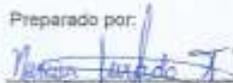
  
 Sra. Amada Mosquera Prieto  
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

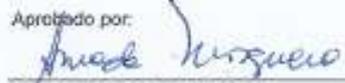
**INMOBILIARIA GAMOS S.A.**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**(Expresado en dólares de E.U.A)**

<b>PASIVOS</b>		<b>SALDOS</b> <b>AL 31 DIC 2017</b>	<b>SALDOS</b> <b>AL 31 DIC 2016</b>
Cuentas y documentos por pagar	Nota 9	69,126.11	61,716.05
Otras obligaciones corrientes	Nota 9	42,723.78	42,853.78
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	Nota 10	340.75	771.40
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>112,190.64</b>	<b>105,351.23</b>
<b>PATRIMONIO</b>	Nota 11		
Capital social		4,000.00	4,000.00
Reserva legal		5,700.63	5,700.63
Reservas facultativas		71,411.37	88,876.42
Reserva por valuación		356,660.26	381,152.82
Reservas de capital		40,585.95	40,585.95
Resultado del ejercicio		1,208.13	2,734.85
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>479,566.34</b>	<b>502,850.77</b>
<b>TOTAL PASIVOS y PATRIMONIO</b>		<b>591,756.98</b>	<b>608,202.00</b>

Preparado por:

  
 CPA Nereida Usado Torresola  
 Contadora General

Aprobado por:

  
 Sra. Amada Mosquera Prieto  
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

**INMOBILIARIA GAMOS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
 (Expresado en dólares de E.U.A)

	SALDOS AL 31 DIC 2017	SALDOS AL 31 DIC 2016
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>		
Ingresos de Actividades Ordinarias	18,239.29	17,403.77
Nota 2.8		
Menos: Costos y Gastos	16,690.41	13,697.42
Nota 2.9		
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>	<u>1,548.88</u>	<u>3,506.35</u>
(-) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e impuesto a las Ganancias	<u>1,548.88</u>	<u>3,506.35</u>
(-) Participación a Trabajadores	340.75	771.40
(-) Impuesto a las Ganancias	1,208.13	2,734.95
Nota 2.6 y 10		
<b>Utilidad Neta del Ejercicio</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
(+/-) Otros Resultados Integrales del año	0	0
<b>Resultado Total Integral del Año</b>	<u>1,208.13</u>	<u>2,734.95</u>

Preparado por:

*Marcos Urzúa*  
 CPA - Marcos Urzúa Loapania  
 Contador General

Aprobado por:

*Amada Mosquera Prieto*  
 Srta. Amada Mosquera Prieto  
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA GARCÉS S.A.  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 Y 2016  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVAS FACULTATIVA Y RESERVA DE CAPITAL		OTROS RESULTADOS INTEGRALES ACUMULADOS	RESERVA POR VALUACIÓN DE PROPIEDADES	RESULTADOS DEL EJERCICIO	TOTAL PATRIMONIO
		RESERVA LEGAL	ESTATUTARIA				
4,089.86	0	6,700.63	69,876.42	0	361,162.82	2,734.95	662,866.77
0	0	0	0	0	324,692.59	0	324,692.59
4,089.86	0	6,700.63	69,876.42	0	328,690.38	2,734.95	673,285.21
0	0	0	2,734.95	0	0	(2,734.95)	-
0	0	0	2,734.95	0	0	(2,734.95)	-
4,089.86	-	6,700.63	71,411.37	0	369,692.38	1,208.13	679,285.24

SALDO REEXPRESADO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR

SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTERIOR	
Corrección de errores:	Nota 13.3
Saldo al 31 de diciembre del 2016	
<b>CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:</b>	
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimonializadas	
Total cambios en el Patrimonio	
Resultado Integral Total del Año (Ganancia e pérdida de ejercicio)	
Saldo al 31 de diciembre del 2017	

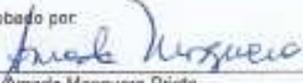
Preparado por:  
  
Nelson García  
Contador General

Aprobado por:  
  
Francisco Mosquera  
Dir. Administrativo Financiero  
Dir. de Gestión

**INMOBILIARIA GAMOS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 y 2016**  
**(Expresado en dólares de E.U.A)**

<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>	
Clases de cobros por actividades de operación	18,239.29
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	18,239.29
Clases de pagos por actividades de operación	(11,289.61)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(11,289.61)
Otras entradas (salidas) de efectivo	(7,000.00)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(50.32)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<u>-</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<u>-</u>
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	(50.32)
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	Nota 4 145.99
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	Nota 4 <u>196.30</u>

Preparado por:  
  
 CPA Narciso Durazo Toapanta  
 Gerente General

Aprobado por:  
  
 Sra. Araceli Mosquera Prieto  
 Gerente General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA GAMOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017  
(Expresado en dólares de los E.U.A.)

## RESUMEN DE LAS POLITICAS CONTABLES

### 1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA GAMOS S.A., fue constituida el 4 de marzo de 1986 e inscrita en el Registrador Mercantil del Cantón Guayaquil el 28 de abril de 1986 de junio de 1988 en la ciudad de Guayaquil, habiéndose reformado su estatuto el 12 de marzo del 2010, siendo su actividad económica lo concerniente a: **1a)** Con las actividades inmobiliarias tales como comprar, vender, administrar, promover, arrendar, hipotecar bienes inmuebles; **1b)** Brindar por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros, nacionales o extranjeros, el servicio de mecánica y de taller de rectificado de motores de todo tipo, y **1c)** Dedicarse por cuenta propia o de terceros o asociada a terceros, nacionales o extranjeros, a la compra, venta, importación, distribución y comercialización de toda clase y marca de motores de vehículos, sus repuestos, partes y accesorios. En general la compañía podrá celebrar todo tipo de contratos y ejecutar toda clase de actos jurídicos permitidos por las leyes.

Con Resolución de la Superintendencia de Compañías No. SCVS-INC-DNASD-SAS-2018-00001290 del 7 de febrero del 2018 se dispone la inscripción de un nuevo plazo de duración de la compañía, siendo este de 100 años a partir de la fecha de inscripción de la escritura en el Registro Mercantil.

Los estados financieros terminados al 31 de diciembre del 2017, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición de la Junta de Accionistas para su respectiva aprobación.

### 2. BASES DE PREPARACION Y RESUMEN DE POLITICAS

Los estados financieros adjuntos, han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial # 94 del 23 de diciembre del 2009.

#### 2.1 Bases de Preparación

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico.

La preparación de los estados financieros, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados, requiere que la gerencia efectúe estimados con base en ciertos supuestos que afectan los montos reportados de activos y pasivos, así como la revelación de activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros y los montos de ingresos y gastos durante el

periodo reportado. Los futuros resultados reales pueden diferir de estos estimados.

## **2.2 Moneda funcional y moneda de presentación**

Las partidas en los estados financieros de la compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la compañía.

## **2.3 Efectivo y equivalentes al efectivo**

Incluye el efectivo disponible, depósitos en bancos, inversiones corrientes y sobregiros bancarios.

## **2.4 Activos y pasivos financieros**

Los activos financieros corresponden a las Cuentas y documentos por cobrar comerciales y Otras cuentas y documentos por cobrar.

Sus pasivos financieros se agrupan en la Cuentas y documentos por pagar comerciales; Otras cuentas y documentos por pagar y Obligaciones con instituciones financieras.

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo.

Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Se efectúa provisión por desvalorización de las cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

## **2.5 Propiedades, planta y equipo y depreciación**

Las propiedades, planta y equipo se registran al costo de adquisición. Los costos de mantenimiento y reparación se registran como gastos cuando se incurren, mientras que las mejoras y renovaciones significativas, que aumentan la vida útil o capacidad del activo, son registradas como parte del activo. Al retirarse un activo, el costo y la depreciación acumulada son disminuidas de las cuentas del activo y cualquier ganancia o pérdida se reconoce en el estado de resultados de la compañía.

La depreciación se calcula bajo el método de la línea recta, con base en la vida Útil estimada de los activos fijos y conforme lo estipulado en la Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) y su Reglamento en vigencia, excepto los edificios que se deprecian con la tasa anual del 2%, lo cual se expone a continuación:

- Edificios 20 años (5%)
- Muebles y enseres 10 años (10%)

Adicionalmente, al utilizar un tiempo mayor en la depreciación de los edificios, no causa perjuicio en el reparto de utilidades a trabajadores ni al cálculo del impuesto a la renta.

## **2.6 Impuesto a la renta corriente y diferido**

### **2.6.1 Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año. La tasa impositiva vigente aplicable al ejercicio 2017 es del 22% sobre las utilidades gravables.

A partir del año 2010 entró en vigencia el pago de un "Anticipo mínimo de impuesto a la renta", calculado sobre el patrimonio (0.2%); sobre costos y gastos deducible (0.2%); sobre los ingresos gravables (0.4%) y sobre los activos (0.4%).

Esta disposición estableció que en caso que el impuesto causado sea menor que el anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2017 la compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado como impuesto causado.

### **2.6.2 Impuesto a la renta diferido**

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, sobre el método del pasivo, sobre las diferencias temporales determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por la aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto diferido se pague.

## **2.7 Provisiones**

Se registran mensualmente las provisiones con cargo a gastos del año por los beneficios sociales de los empleados, tales como décimo tercer sueldo, décimo cuarto sueldo y vacaciones. Durante el año 2017 la inmobiliaria no ha tenido personal a su cargo y todos los trabajos administrativos y contables se realizan por servicios externos.

## **2.8 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas corresponden principalmente a las actividades de arrendamiento de sus propiedades, conforme lo explicado en la nota 1 y se soportan en la facturación mensual, mediante emisión de comprobantes de ventas debidamente autorizados por el Servicio de Rentas Interna (SRI) y contabilizadas como ingresos operacionales de la empresa.

### 2.9 Registro de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados cuando se incurren y se contabilizan con los soportes de facturas de proveedores debidamente autorizados por el Servicio de Rentas Internas (SRI), Roles de pagos, planillas del Seguro Social, facturas de los servicios básicos, provisiones y amortizaciones conforme a la normativa legal respectiva.

### 3. EFECTIVO Y QUIVALENTES AL EFECTIVO.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016 el efectivo estaba compuesto de la siguiente forma:

	2017	2016
Bancos	196.30	145.98
<b>Total</b>	<b>196.30</b>	<b>145.98</b>

### 4. ACTIVOS FINANCIEROS.

Los activos financieros al 31 de diciembre del 2017 y 2016 estaban agrupados de la siguiente manera:

	2017	2016
CxC comerciales relacionadas	42.468.85	71.422.38
Otras CxC no relacionadas	2.653.25	2.653.25
(-) Provisión Acumulada de Cuentas Incobrables	-357.63	-357.63
<b>Total</b>	<b>44.764.47</b>	<b>73.718.00</b>

### 5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, consistían en:

	2017	2016
Crédito tributario IVA	2.220.72	2.513.02
Crédito tributario impuesto a la renta	6.570.71	6.478.11
Anticipo impuesto a la renta	11.108.43	11.108.43
<b>Total</b>	<b>19.899.86</b>	<b>20.099.56</b>

## 6. SEGUROS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Los seguros y otros pagos anticipados al 31 de diciembre del 2017 y 2016, consistían en:

	2017	2016
Seguros pagados por anticipados	246.6	246.54
Anticipo a proveedores	2,653.25	-
Anticipo de honorarios	39,013.78	-
<b>Total</b>	<b>41,913.63</b>	<b>246.54</b>

## 7. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO

Las propiedades, planta y equipo al 31 de diciembre del 2017 se conformaban de la siguiente forma:

	Saldo al 31-dic-16	Adiciones	Saldo al 31-dic-17
Terrenos	8,193.67	-	8,193.67
Edificios	54,153.85	-	54,153.85
Muebles y enseres	671.94	-	671.94
Reavalúo de edificios	174,946.84	-	174,946.84
Reavalúo de terrenos	237,726.33	-	237,726.33
<b>Total</b>	<b>475,692.63</b>	-	<b>475,692.63</b>
Menos:			
Deprec. acum edificios	22,176.94	950.51	23,127.45
Deprec. acum. m. y enseres	335.95	67.19	403.14
Deprec. acum. reavalúo de edificios	39,714.02	27,991.50	67,705.52
Total depreciación	62,226.91	29,009.20	91,236.11
<b>Propiedades, planta y equipo,neto</b>	<b>413,465.72</b>	<b>(29,009.20)</b>	<b>384,456.52</b>

La compañía ha contratado una póliza de seguros con la Generali Ecuador Compañía de Seguros S.A amparando dos ítems que aseguran los principales activos Edificios: a) Edificio principal contra todo riesgo por un monto hasta de us\$315,161.30 b) Edificio bodega contra todo riesgo por un monto hasta us\$50,932.00, vigente hasta el 13 de abril del 2018. A la fecha de este informe se ha pedido la renovación por un año más.

Es importante mencionar que la póliza antes mencionada tiene un endoso a favor de la Institución financiera BANCO PROCREDIT S.A. hasta por un valor de us\$315,161.30 por créditos operativos otorgados a la compañía relacionada RECTIGAMOS RECTIFICADORA INGENIERO GABRIEL MOSQUERA S.A., respaldando la garantía hipotecaria del bien inmueble avaluado en us\$.484.165, conforme al último avalúo catastral de la Ilustre Municipalidad de Guayaquil de fecha 12 de enero del 2018.

La gerencia de la compañía considera que al 31 de diciembre del 2017, de acuerdo con los principios de contabilidad aplicables, no existe deterioro en el valor en libros de este grupo de activos.

De igual manera al 31 de diciembre del 2017 la gerencia aprobó ajustar el cargo anual por depreciación proveniente de la revalorización de edificios, que por error no se efectuaron desde el año 2010, resultando un valor de us\$ 24.492.56 con cargo a Resultados de Años Anteriores conforme a la **NIC 8** y us\$3.498.94 con cargo al resultado del año. Sin embargo, conforme la norma **NIC 16** la compañía ha transferido de la cuenta Reserva por Valuación un valor igual de us\$24.492.56 a la cuenta Ganancias Acumuladas, con lo cual absorbe la pérdida por el error de años anteriores cuando se refleje en las pérdidas acumuladas.

#### **8. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 los activos financieros no corrientes están conformados por valores a cobrar a la compañía relacionada RECTIGAMOS INGENIERO GABRIEL MOSQUERA S.A., los mismos que se cobrarán en un largo plazo.

#### **9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Las cuentas y documentos por pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016 consistían en:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Proveedores locales	32.806.11	25.536.05
Anticipo de clientes	36.400.00	36.400.00
Otras cuentas por pagar relacionadas	42.643.78	42.643.78
Imp. a la Renta por pagar del ejercicio	340.75	771.40
<b>Total</b>	<b>112.190.64</b>	<b>105.351.23</b>

#### **10. IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a la Ley Tributaria en vigencia, (ver nota 2.6) se procede a exponer la conciliación tributaria entre la utilidad gravable y la utilidad contable.

	2017	2016
Utilidad del ejercicio	1.548.88	3.506.35
Participación de trabajadores	-	-
(+/-) Diferencias permanentes	-	-
(+/-) Diferencias temporales	-	-
<b>Utilidad gravable</b>	<b>1.548.88</b>	<b>3.506.35</b>
Pérdida sujeta a amortización	-	-
Impuesto a la renta causado	340.75	771.40
(-) Anticipo determinado	-	3.073.39
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo determinado	340.75	-
(=) Créd. Trib. por anticipo (aplica a ejercicios antes del 2010)	-	-
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	960.00
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	(864.00)	(864.00)
(-) Crédito tributario de años anteriores	(5.706.71)	(5.614.11)
(-) Crédito tributario ISD - ejercicio fiscal declarado	-	-
(-) Crédito tributario ISD - ejercicios fiscales anteriores	-	-
Saldo a favor del contribuyente	(6.229.96)	(5.518.11)
Impuesto a la renta a pagar	-	-

## 11. PATRIMONIO

### 11.1 Capital

El capital social de la compañía está compuesto por 100,000 acciones ordinarias y nominativas de us\$0.04 cada una, sumando us\$4,000 dólares de Estados Unidos de América.

### 11.2 Reserva legal

De conformidad con la Ley de Compañías se debe destinar el 10% de su utilidad neta para un fondo de Reserva Legal en el Patrimonio, hasta completar el 50% del capital social. Al 31 de diciembre del 2017, esta reserva asciende a us\$5,700.63.

### 11.3 Reserva facultativa

Conforme a los estatutos sociales, la reserva facultativa es autorizada por la junta de accionistas de las utilidades líquidas para prevenir situaciones indecisas o pendientes que pasen de un ejercicio a otro. Al 31 de diciembre del 2017 esta reserva ascendía a us\$ 71,411.37.

## 12. NORMATIVA RELACIONADA AL LAVADO DE ACTIVOS

De conformidad con lo establecido en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, son sujetos obligados a reportar a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) las empresas que pertenecen al sector de la construcción e inmobiliarias.

En cumplimiento con la Resolución # SCVS.DNPLA.15.008 de la Superintendencia de Compañías del 26 de mayo del 2015, se procedió a solicitar los reportes mensuales (RESU) por el año 2016 enviados a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) por todas las operaciones y transacciones económicas que igualaron o superaron el umbral legal (us\$10.000), pero no fueron entregadas para su revisión, por cuanto el procedimiento para su cumplimiento se encuentra en trámite en la Superintendencia de Compañías, conforme se pudo verificar las correspondencia respectiva.

### **13. EVENTOS SUBSECUENTES**

Desde la fecha de cierre de los estados financieros, 31 de diciembre del 2017 hasta el 12 de abril del 2018, fecha en que fueron emitidos por el auditor externo, no han ocurrido eventos subsecuentes de importancia de carácter contable, legal o financiero o de otra índole que afecten en forma significativa la situación financiera de la compañía.