

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.

**INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE EL EXAMEN
DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS POR EL
EJERCICIO ECONÓMICO 2017**

INDICE DE CONTENIDO

	PAGINA
INFORME DE AUDITOR INDEPENDIENTE	1 – 3
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	5
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES	6
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO	7-8
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO	9
INFORME DE PREVENCIÓN Y LAVADO DE ACTIVOS	10 – 12
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	13 EN ADELANTE

DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas

OPINION

He auditado el Estado de Situación Financiera adjunto de la Compañía **PREDIAL E INVERSIONES BOYACÁ** al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes Estados de Resultados Integral, El Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas, y el Estado de Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las Notas a los Estados Financieros.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **PREDIAL E INVERSIONES BOYACÁ** al 31 de diciembre de 2017, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Se ha llevado a cabo la auditoría de conformidad con las Normas Internacionales Auditoría (NIA). Mi responsabilidad en función con dichas normas se describe más adelante en la sección responsabilidad del auditor en relación a la auditoría de Estados Financieros, de mi informe. Soy independiente de con conformidad con los de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión con salvedades.

La compañía presenta la cuenta "Resultados provenientes de Adopción de NIIF" por el valor de \$ 59.549,78, de la cual no se ha podido verificar la razonabilidad del saldo.

Se tiene una duda razonable sobre la capacidad de la Compañía de mantenerse como un negocio en marcha, debido a que se destaca que al cierre del ejercicio 2017, la empresa mantiene \$1.764.686,01 como pérdidas acumuladas lo cual supera el 50% del capital social y sus reservas, lo cual constituye una causal de disolución de acuerdo a lo que establece el Art. 361 de la Ley de Compañías.

CUESTIONES CLAVE DE LA AUDITORIA

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según mi JUICIO profesional, han sido de mayor significatividad en mi auditoría de los estados financieros del periodo actual. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de mi auditoría de los estados financieros en su conjunto y en la formación de mi opinión sobre éstos, y no expreso una opinión por separado sobre esas cuestiones. Además de la cuestión descrita en la sección Fundamento de la opinión con salvedades.

RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACION EN RELACION A LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Administración es responsable de la presentación y preparación de los Estados Financieros de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIFs, 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.

La Administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como un Negocio en Marcha, revelando, según corresponda las cuestiones relacionadas para catalogarla como tal, y utilizando el principio contable de Negocio en Marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera.

RESPONSABILIDAD DEL AUDITOR CON RESPECTO A LA AUDITORIA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Mi objetivo es obtener seguridad razonable de que los Estados Financieros en su conjunto están libres de incorrección material debido a fraude o error, y emitir un informe de Auditoría que contenga mi opinión.

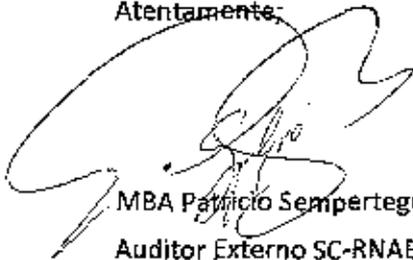
Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs), siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si individualmente o de forma agregada pueden preverse fielmente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en Estados Financieros.

INFORME SOBRE REQUERIMIENTOS LEGALES Y REGLAMENTARIOS

La Compañía durante el año 2017 ha dado cumplimiento a las obligaciones tributarias como agente de percepción y retención, de conformidad con las disposiciones tributarias vigentes. Por separado se presenta el Dictamen Tributario en cumplimiento a expresas disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno

Cuenca, marzo 13 de 2018.

Atentamente:



MBA Patricio Sempertegui

Auditor Externo SC-RNAE-716

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

NORMAS PARA REPRIMIR EL LAVADO DE ACTIVOS Y EL FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS, INFORME.

El Auditor Externo Independiente, debe emitir un informe para la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, de acuerdo a la Resolución CVS.DNPIA.15.08. las disposiciones para los Auditores externos contemplada en el Art.32 de las Normas de Prevención de lavado de Activos, Financiamientos del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio de 2014, y el Art. 37, Sección VIII Definición, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para reprimir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos, Títulos VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores.

Análisis realizado, sobre cumplimientos:

- Oficial de Cumplimiento CPA GABRIEL RODRIGO LANDY PACURUCU y como suplente a la Sra. GLADYS MARY ELJURI ANTON, no se ha obtenido la resolución de la Superintendencia de Compañías en la que se designa al oficial de cumplimiento.
- Representante Legal: Gladys Mary Eljuri Antón C.I. 010108360-8, con nombramiento del 7 de abril del 2017, por un período de 2 años, inscrito en el registro mercantil bajo el número 19.599 del 10 de mayo de 2017.
- Presidente: Juan Gabriel Eljuri Antón, con nombramiento del 3 de abril del año 2017 por un período de 2 años, inscrito en el registro mercantil bajo el número de inscripción 19.598 del 10 de mayo del año 2017.
- Ruc: 0990154821001

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y código de registro en la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE).

He verificado el nombramiento del oficial de cumplimiento, se lo realiza en Junta General Extraordinaria Universal de accionistas con fecha 30 de marzo del 2017, nombramiento que recae en el CPA Gabriel Rodrigo Landy Pacurucu como oficial principal, sin embargo, no se ha podido verificar la resolución de aprobación de parte de la Superintendencia de Compañías.

2. Verificar que las normas y procedimiento de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

He verificado el "Manual de Procedimientos", que utiliza el oficial de cumplimiento, vigente para el año económico y fiscal 2017, en el cual constan las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía, los mismos que se encuentran definidos en el manual respectivo, la Administración no ha presentado prueba de que el manual haya sido aprobado por Acta de Junta General Extraordinaria Universal de Accionistas.

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.

PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

5. Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

He verificado que la compañía dispone de una sección física especial para conservar y custodiar los archivos físicos.

Sobre la confidencialidad de la información, se manifiesta por parte de la administración que se encuentra segura y cumplirá su declaración de responsabilidad solidaria con el cumplimiento de la información establecida en el artículo 3 de la ley de prevención, detección y erradicación del delito de lavado de registro oficial No.352 del 30 de diciembre del 2010, en concordancia con el artículo 7 del instructivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la Unidad de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo (UAFE), publicado en el registro oficial No. 699 del 9 de mayo del 2012.

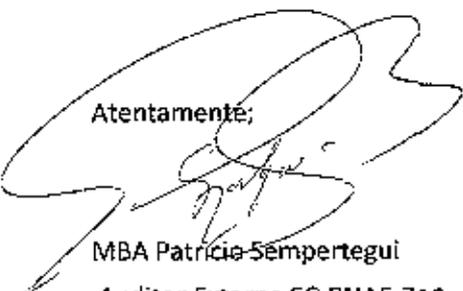
Código de ética, que es la recopilación de políticas relacionadas con las normas de conducta ética y legal que sus accionistas, personal directivo y empleados deben observar en el curso de sus operaciones de negocios para prevenir el lavado de activos y financiamiento de delitos, la compañía no ha entregado el Código solicitado.

6. Verificar La Existencia de la Matriz De Riesgo, Así Como La Documentación De Soporte De Su Aplicación Como Herramienta De Mitigación De Posibles Procesos De Delito De Lavado De Activos.

Se ha procedido a verificar la matriz de riesgo.

Cuenca, marzo 13 de 2018.

Atentamente;



MBA Patricia Sempertegui

Auditor Externo SC-RNAE-716

ESTADOS FINANCIEROS

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.
ESTADO DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Valores expresados en dólares de E.E.U.U.de N.A.)

	NOTAS	2016	2017
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Banco del Austro Cta. Cte. 2		5.084,04	17.608,63
Acciones y participaciones		33.835,14	33.835,14
Documentos y cuentas por cobrar		176.617,21	245.434,70
Intereses por Cobrar		582,51	0,00
Otras cuentas por cobrar relacionadas		0,00	74.717,76
Anticipo a proveedores		668,11	667,11
Otras cuentas por cobrar		0,03	0,03
Provisiones cuentas incobrables		-1.332,05	-1.332,05
Impuestos Anticipados		62.744,25	60.655,86
Depositos a plazo fijo		98.500,00	20.000,00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		376.699,24	451.587,18
FIJO			
Costo Activo fijo	11	10.742.206,07	10.742.206,07
(-) Depreciación Acumulada		-639.786,50	-769.658,54
TOTAL ACTIVO FIJO NETO		10.102.419,57	9.972.547,53
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Otras inversiones Largo Plazo		2.186.821,84	2.190.950,60
Fideicomiso Boulevard - Av. F		191.638,56	191.638,56
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		2.378.460,40	2.382.589,16
TOTAL ACTIVO		12.857.579,21	12.806.723,87
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
Proveedores Varios	13A	0,00	479,76
Garantías Cheques Arrendados		500,00	500,00
Otras cuentas por Pagar	13B	47.211,84	650,26
Impuestos por Pagar	13C	77.325,03	2.711,53
Cuentas por Pagar	13D	299.499,61	299.499,61
Depositos recibidos en banco	13E	0,00	16.938,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		424.536,43	320.779,16
PASIVO NO CORRIENTE			
Obligaciones con Instituciones del Exterior	14A	8.517.953,81	8.415.181,19
Intereses Créditos del Exterior	14A	2.785.984,41	3.107.585,73
Cuentas por Pagar Locales		0,00	5.107,56
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		11.303.938,22	11.527.874,48
TOTAL PASIVO		11.728.474,70	11.848.653,64
PATRIMONIO			
Capital suscrito no pagado	15	374.475,20	374.475,20
Aportes Socios o Accionistas		2.000.400,00	2.046.943,48
Reserva legal		43.253,47	43.253,47
Otras Reservas		20.460,41	20.460,41
Perdidas acumuladas		-713.614,17	-713.614,17
Reserva de Capital		178.053,90	178.053,90
Resultados provenientes adopción de NIIF's		59.549,78	59.549,78
Pérdida Meta del Ejercicio		-801.768,17	-833.474,08
Resultado del Ejercicio		-31.705,91	-217.577,76
TOTAL PATRIMONIO		1.129.104,51	958.070,23
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		12.857.579,21	12.806.723,87

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
POR EL PERIODO ENERO 1 - DICIEMBRE 21 DEL 2017
(Valores expresados en dólares de E.E.U.U. de N.A.)

		<u>Notas</u>
VENTAS		
INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	278.427,36	16
(-) GASTOS OPERACIONALES	170.194,58	17
UTILIDAD OPERACIONAL	<u>108.232,78</u>	
OTROS INGRESOS Y EGRESOS		
(+) Otros ingresos	38.564,98	18
(-) Otros Gastos	18.399,52	18
(-) Gastos Financieros	345.976,00	
PERDIDA NETA	-217.577,76	

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Valores expresados en dólares de los EE. UU. De N. A.)

	CODIGO	BALANCE (En US\$)
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	95	12.524,59
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	9501	(284.804,11)
Clases de cobros por actividades de operación	950101	343.837,82
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	95010101	343.837,82
Cobros procedentes de regalías, cuotes, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	95010102	
Cobros procedentes de contratos mantenidos con propósitos de intermediación o para negociar	95010103	
Cobros procedentes de primas y prestaciones, anualidades y otros beneficios de pólizas suscritas	95010104	
Otros cobros por actividades de operación	95010105	
Clases de pagos por actividades de operación	950102	(263.198,12)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	95010201	(263.198,12)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	95010202	
Pagos a y por cuenta de los empleados	95010203	
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	95010204	
Otros pagos por actividades de operación	95010205	
Dividendos pagados	950103	
Dividendos recibidos	950104	
Intereses pagados	950105	(365.443,81)
Intereses recibidos	950106	
Impuestos a las ganancias pagados	950107	
Otras entradas (salidas) de efectivo	950108	

	9502	78.500,00
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	9502	78.500,00
Efectivo procedentes de la venta de acciones en subsidiarias u otros negocios	950201	
Efectivo utilizado para adquirir acciones en subsidiarias u otros negocios para tener el control	950202	
Efectivo utilizado en la compra de participaciones no controladoras	950203	
Otros cobros por la venta de acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950204	
Otros pagos para adquirir acciones o instrumentos de deuda de otras entidades	950205	
Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	950206	
Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	950207	
Importes procedentes por la venta de propiedades, planta y equipo	950208	4.200,00
Adquisiciones de propiedades, planta y equipo	950209	(4.200,00)
Importes procedentes de ventas de activos intangibles	950210	
Compras de activos intangibles	950211	
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	950212	
Compras de otros activos a largo plazo	950213	
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950214	
Anticipos de efectivo efectuados a terceros	950215	
Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	950216	
Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950217	
Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	950218	
Dividendos recibidos	950219	
Intereses recibidos	950220	
Otras entradas (salidas) de efectivo	950221	78.500,00

	9503	218.828,70
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	9503	218.828,70
Aporte en efectivo por aumento de capital	950301	
Financiamiento por emisión de títulos valores	950302	
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	950303	
Financiación por préstamos a largo plazo	950304	218.828,70
Pagos de préstamos	950305	
Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	950306	
Importes procedentes de subvenciones del gobierno	950307	
Dividendos pagados	950308	
Intereses recibidos	950309	
Otras entradas (salidas) de efectivo	950310	

EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	9504	0
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	950401	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	9505	12.524,59
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	9506	5.084,04
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	9507	17.608,63

17.608,63

(0,00)

CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACION		
--	--	--

GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

96 **(217.577,76)**

AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:

Ajustes por gasto de depreciación y amortización	9701	129.872,04
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidos en los resultados del periodo	9702	
Pérdida (ganancia) de moneda extranjera no realizada	9703	
Pérdidas en cambio de moneda extranjera	9704	
Ajustes por gastos en provisiones	9705	-
Ajuste por participaciones no controladoras	9706	
Ajuste por pagos basados en acciones	9707	
Ajustes por ganancias (pérdidas) en valor razonable	9708	
Ajustes por gasto por impuesto a la renta	9709	
Ajustes por gasto por participación trabajadores	9710	
Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	9711	(27.794,11)

97 **102.077,93**

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:

(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	9801	(144.992,51)
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	9802	-
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	9803	
(Incremento) disminución en inventarios	9804	
(Incremento) disminución en otros activos	9805	-
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	9806	(24.312,17)
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	9807	
Incremento (disminución) en beneficios empleados	9808	-
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	9809	
Incremento (disminución) en otros pasivos	9810	-

98 **(169.304,28)**

Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación

9820 **(284.804,11)**

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

1.- CONSTITUCIÓN Y OBJETO

La compañía fue constituida según escritura pública del 6 de diciembre de 1967, con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 204 del 28 de diciembre de 1967, e inscrita en el Registro Mercantil el 05 de enero de 1968, bajo el número 8283.

Con fecha 29 de septiembre de 2006 según escritura pública y con resolución de la Superintendencia de Compañías N° 8499, el 29 de diciembre de 2007 se resuelve el aumento de capital de la Compañía, el mismo que fue inscrito en el Registro Mercantil el 31 de diciembre de 2007, bajo el N° 25493.

La actividad de la Compañía es la administración, compra y venta de bienes raíces, actividades inmobiliarias, Compa – Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados, como: edificios de apartamentos y viviendas; edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos; incluye el alquiler de casas y apartamentos amueblados o sin amueblar por períodos largos, en general por meses o por años.

El domicilio de la Compañía se encuentra en la ciudad de Guayaquil, en la calle Carlos Julio Arosemena KM 2.5 S/N, Vía a Daule.

2.- MONEDA DE PRESENTACIÓN

La moneda de presentación de la empresa, es el Dólar de los Estados Unidos de Norteamérica US\$ la cual es la moneda utilizada en el Ecuador, las cifras incluidas en los Estados Financieros adjuntos están expresadas en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica.

3.- BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de información Financiera (NIIF) emitidas por el consejo de normas internacionales de contabilidad (IASB), las que han sido adaptadas en el Ecuador por disposición de la Superintendencia de Compañías y Valores, emitida en la resolución 06.Q.ICI.004, del 21 de agosto del 2006 publicada en el registro oficial No. 348 del 4 de septiembre del 2006.

Los Estados Financieros se preparan en base a precios de mercado, y, los mismos deben de ser presentados anualmente con la información comprendida entre el primero de enero al treinta y uno de diciembre de cada año, estos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la junta general de accionistas de la misma.

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Medición

Los Estados Financieros fueron preparados en base al costo histórico, estos se encuentran presentados en Dólares de los Estados Unidos de Norte América (USD), los inventarios se miden a su valor neto realizable, Propiedad y Equipos a su razonable.

Uso de Estimaciones y Juicios

La compañía prepara sus estados financieros a partir de registros contables de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere administración de la compañía realice ciertas estimaciones y supuestos que afectan a la aplicación de las políticas contables y los valores reportados de Activos, Pasivos, Ingresos y Gastos. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones, las cuales están basadas en la experiencia histórica y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados con el correspondiente efecto en los resultados.

PREDIAL E INVERSIONISTA BOYACA S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017****Normas Revisadas e Interpretaciones emitidas, pero aún no efectivas**

NORMA		VIGENCIA	
NIIF 14	Nueva	01/01/2016	Cuentas por regulaciones diferidas
NIIF 11	Modificaciones	01/01/2016	Esclarece la contabilización para las adquisiciones de intereses en operaciones conjuntas cuando la actividad constituye un negocio conjunto
NIIF 16 y NIC 38	Modificaciones	01/01/2016	Esclarece Los métodos que son aceptados por depreciación y amortización.
NIIF 16 y NIC 41	Modificaciones	01/01/2016	Esclarece la contabilización para las plantas que producen frutos de agricultura
NIIF 5,7 y NIC 19, 34		01/01/2016	Mejoramiento anual
NIIF 10 y NIC 28	Modificaciones	01/01/2016	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
NIC 27	Modificaciones	01/01/2016	Los estados financieros separados pueden optar por una aplicación del método de participación para la contabilización de sus inversiones
NIIF 10,12 NIC 28	Modificaciones	01/01/2016	Entidades de Inversión, modificaciones y aclaraciones en la aplicación de la excepción en la consolidación
NIIF 15	Nueva	01/01/2016	Ingresos procedentes de contratos con clientes, lineamientos para determinación del mpmento del reconocimiento e importe de los ingresos de actividades ordinarias.
NIIF 9	Nueva	01/01/2016	Intrumentos Financieros, deterioro, reemplaza Nic 39

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

4.- RESUMEN DE POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación, se presenta un resumen de las políticas contables más significativas que han sido empleadas para la realización de los Estados Financieros:

4.1 Activos Financieros

La NIIF 9 introduce el procedimiento para la presentación de los Activos Financieros al valor razonable con cambios en resultados integrales o patrimonio, cuentas por cobrar, inversiones, préstamos y activos disponibles para la venta. Los cuales se reconocen inicialmente por su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción. La medición posterior los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento se valorizan al costo amortizado usando el método de interés efectivo menos cualquier pérdida por deterioro.

Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se originan por la venta de bienes que no se cotizan en un mercado activo, se reconocen el momento de la entrega del bien y se miden por el valor nominal de la factura y posteriormente se miden con el ajuste de la provisión de cuentas incobrables la misma que se calcula aplicando el 1% sobre los créditos pendientes de cobro del año sin que esta provisión exceda el 10% de su provisión acumulada de acuerdo al límite deducible establecido por la ley de Régimen Tributario Interno, los castigos de cartera se reversan contra la provisión esto en concordancia con lo que establece la NIC 18.

Cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar

Corresponden a valores pendientes de cobro a empresas relacionadas, se registran a su valor nominal y que son iguales a su valor razonable.

Otras cuentas por cobrar que principalmente se originan por valores pendiente de cobro a empleados, terceros y relacionados que se liquidan a corto plazo y al valor del desembolso realizado.

Deterioro

Los activos financieros son evaluados a la fecha del cierre de cada período para determinar si existe evidencia de deterioro como consecuencia de uno o más eventos de pérdida ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, como evidencia que un activo está deteriorado

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, indicadores de que un deudor se encuentre en dificultades financieras significativas, condiciones económicas que se relacionen al incumplimiento o desaparición de un mercado activo.

La pérdida o deterioro se reconoce en resultados del ejercicio y se calcula como la diferencia entre el valor en libros del activo financiero y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados descontados a la tasa original de interés efectivo.

4.2 Pasivos Financieros

La NIIF 9 introduce el procedimiento para la presentación de los Pasivos Financieros al valor razonable con cambios en resultados y los registros al costo amortizado.

La compañía reconoce inicialmente los instrumentos de deuda en la fecha en que se originan y se dan de baja cuando sus obligaciones contractuales se cancelan o expiran.

Otros Pasivos Financieros

Estos son reconocidos inicialmente a su valor razonable, más cualquier costo de transacción directamente atribuible, posterior al reconocimiento inicial estos se valorizan al costo amortizado usado el método de interés efectivo. Se componen de préstamos, otras cuentas por pagar.

4.3 Propiedad, Planta y Equipo

Se reconoce como un Activo cuando es probable que la Empresa obtenga beneficios económicos futuros, su costo pueda ser medido con fiabilidad y su vida útil sea superior a un período. Se valoran en su inicio a su costo histórico menos su depreciación acumulada y su importe por deterioro si lo hubiera. A la fecha de presentación de los estados financieros la administración considera que no existen indicios de deterioro en el valor reportado para los activos que manejan al momento.

Los valores por mantenimientos y reparaciones que aumentan su valor o incrementan su vida útil son capitalizados, mientras que los valores que no aumentan su valor ni alargan su vida útil se registran en los resultados del período en que ocurren, las mejoras que incrementen el valor o alarguen su vida útil son capitalizadas.

La depreciación es calculada utilizando el método de línea recta y al final de cada periodo la Administración de la Empresa realiza una valoración con respecto a la vida útil de sus activos para analizar si son necesarios realizar ajustes en cumplimiento con el párrafo 61 de la NIC 16.

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ACTIVO	VIDA UTIL AÑOS	% DEPRECIACION
Edificios con ocupación	20	5
Edificios sin ocupación	50	2
Instalaciones	10	10
Programas de Computación	3	3

4.4 Impuesto a las Ganancias

La empresa reconoce el Impuesto a la Renta de acuerdo a la NIC 12 y determina el impuesto corriente y el impuesto diferido con cargo a resultados del periodo, a la fecha de presentación de Estados Financieros la empresa no ha reportado partidas relacionadas con impuestos reconocidos en Otros Resultados Integrales.

El impuesto corriente es la cantidad a pagar por el impuesto sobre las ganancias relativa a la ganancia o pérdida fiscal del ejercicio y se reconoce como un pasivo en la medida que no se lo haya liquidado en el periodo que corresponde, la base tributable se determina aplicando la Ley de Régimen Tributario Interno, Reglamento para aplicación ley de Régimen Tributario Interno y otras disposiciones tributarias vigentes; el impuesto a la renta causado se determina aplicando la tasa del 22% de acuerdo a la establecido

Los impuestos diferidos son importes de impuestos a pagar o recuperar en periodos futuros relacionados con diferencias temporarias imponibles (Pasivo) o deducibles (Activo).

Las diferencias temporarias son las divergencias que existen entre el importe en libros de un activo o pasivo y el valor que constituye la base fiscal de los mismos.

A la fecha de presentación de los Estados Financieros la empresa no tiene activos y pasivos por impuestos diferidos.

4.5 Provisiones y Contingencias

Es un pasivo posible surgido a raíz de sucesos pasados, cuya existencia a de ser confirmada solo por la ocurrencia o no de uno o más eventos inciertos en el futuro que no se encuentran bajo el control de la empresa y solo se reconocen cuando:

- Es una obligación presente (legal o implícita) como el resultado de un suceso pasado.
- Es probable que la empresa se desprenda de recursos para cancelar la obligación.
- Si puede ser valorada con la suficiente fiabilidad.

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

Si su desembolso es menos que probable la empresa revela en las notas a los Estados Financieros los detalles cualitativos de la situación conocida que pudiera generar este pasivo.

4.6 Ingresos de Actividades Ordinarias

Los ingresos de actividades ordinarias surgen en el curso de las actividades ordinarias de la empresa, se reconocen cuando es probable que los beneficios futuros ingresen a la empresa y los mismos puedan ser medidos con fiabilidad. Se miden utilizando el valor razonable de la contrapartida teniendo en cuenta cualquier descuento que la empresa otorgue y su registro disminuye el ingreso.

Las ventas según NIC 18 se deben reconocer y registrar en los Estados financieros cuando se cumpla lo siguiente:

- El importe de los ingresos de actividades ordinarias puede medirse con fiabilidad.
- Es probable que la empresa reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.
- Los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

Los intereses, regalías y dividendos deben reconocerse de acuerdo con las siguientes bases:

- Los intereses se deben reconocer utilizando el método de interés efectivo
- Las regalías se reconocen utilizando la base de acumulación o devengo
- Los dividendos deben reconocerse cuando se establezca el derecho a recibirlos por parte del accionista o socio.

4.7 Gastos

Los gastos son los decrementos en los beneficios económicos a lo largo del periodo sobre el que se informa y se presentan en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos o por la generación o aumento de los pasivos que se pueden medir forma fiable y se reconocen en la cuenta de resultados.

4.7 Reconocimiento de resultados

Nic 1, párrafo 27 la empresa elaborara sus estados financieros utilizando la hipótesis contable de devengo (los ingresos cuando se producen y los gastos cuando conocen).

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

5.- GESTION DE RIESGO FINANCIERO

La empresa está expuesta a riesgos financieros como son los riesgos de mercado, riesgos de crédito, riesgos de liquidez y riesgos de capital. La empresa se encuentra atenta a los cambios gubernamentales en lo que hace referencia a tasas impositivas y controles para así poder medir su efecto financiero y minimizar los posibles efectos adversos.

5.1 Riesgos de Mercado: Hace referencia a las variaciones en las tasas de cambio monetario y regulaciones aduaneras.

Variaciones en las tasas de cambio monetario: Las operaciones que realiza la empresa son en Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por lo tanto no se han presentado variaciones significativas en los estados financieros.

5.2 Riesgo de Crédito: Surge de la exposición de los créditos a los clientes que no cumplan con las obligaciones adquiridas en un instrumento financiero o contrato suscrito.

La empresa mantiene su efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

ENTIDAD FINANCIERA	2016	2017
Banco del Austro	AAA- / AAA-	AA- / AA

5.3 Riesgo de liquidez y solvencia: Hace referencia a que la empresa pueda cumplir con sus obligaciones de pago con mayor o menor facilidad, la liquidez se controla través de flujos de caja los mismos que son monitoreados periódicamente por la administración lo cual permite a la empresa desarrollar sus actividades.

La calificación de Riesgo es tomada de la página virtual de la Superintendencia de Bancos.

5.4 Riesgo de capital: El objetivo de la administración de la empresa se basa en cuidar el capital para lo cual se realizan controles continuos a partir de ratios de análisis establecidos y de tal manera continuar con su operación produciendo beneficios a sus accionistas o accionistas V a otros participantes.

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

A.-ACTIVOS

6.- DISPONIBLE EN CAJA Y BANCOS

- La empresa no mantiene fondos de Caja ni Caja Chica, todo el efectivo es manejado a través de la cuenta bancaria en donde se reciben los ingresos de valores por sus actividades ordinarias y desde donde se realizan los egresos para atender las obligaciones que se generen.
- En cuanto a los bancos se han realizado las conciliaciones bancarias respectivas y sus valores están a disposición de la Empresa sin que pese gravamen alguno sobre los mismos, y, los saldos que reflejan los balances son los valores contables.

BANCOS	SALDO 2017
Banco del Austro	<u>\$ 17.608,63</u>
SUMAN:	\$ 17.608,63

7.- ACCIONES Y PARTICIPACIONES

- La empresa clasifica en esta cuenta los valores de las inversiones que están pendientes de formalización, es decir aquellas de las cuáles no se tienen los sustentos, se maneja como una cuenta provisional que al recibir los respaldos necesarios es reclasificada al Activo no Corriente, el saldo de \$ 33.835,14 que se refleja en esta cuenta al cierre del ejercicio 2017 mantiene un saldo arrastrado de años anteriores de lo cuál no se ha tenido el detalle correspondiente.

8.- CUENTAS POR COBRAR

- Las cuentas por cobrar se hallan clasificadas en función a su naturaleza y origen, así tenemos que las cuentas "Documentos y Cuentas por cobrar" y "Cuentas por cobrar clientes no relacionadas" se origina por los saldos pendientes de cobro por las ventas realizadas en el ejercicio económico 2017, siendo su saldo al 31 de diciembre del año 2017 la suma de US \$245.434,70

El movimiento de la Cartera en el año 2017 es el siguiente:

Saldo Inicial	176.017,21
Facturación del año	<u>286.524,15</u>
Cartera por Recuperar	463.141,36
Recaudación del año	<u>217.706,66</u>
Saldo Cartera a Diciembre/2017	245.434,70

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

• El detalle general de las cuentas por cobrar no refleja el valor real de las cuentas considerando que existen bajo la denominación de "Depósitos no identificados" valores que no han sido compensados desde los primeros meses del ejercicio 2017, lo cual genera que la cuenta refleje saldos irreales y que no concilian con los clientes.

• Las cuentas por cobrar clientes tienen una deducción de una provisión por Cuentas Incobrables al 31 de diciembre del año 2017, su provisión acumulada alcanza a US \$1.332,05, la misma que representa el 0.005 % del total de la cartera de clientes.

Saldo Inicial 2016	1.332,05
Provisionado 2017	0,00
Uso Provisión	<u>0,00</u>
Saldo Final 2017	1.332,05

- La compañía no ha realizado un análisis de deterioro de sus cuentas por cobrar a fin de tomar en cuenta las dificultades financieras de sus deudores y poder identificar el impacto sobre sus flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero.
- Cuentas por cobrar Relacionadas corto plazo se han generado en función al convenio de pago que se ha suscrito entre las empresas Prediales y Almacenes Juan Eljuri, en el que se establece que compañía debe asumir, en conjunto con Gestia y Constructora San Jorge, el pago de los valores adeudados a AJE, sin embargo no se detalla con claridad el valor que se va a devengar de la cuenta propia de la empresa y que porcentaje se debe cobrar a cada una de las relacionadas, por tanto no existe detalle de la cuenta.

Otras cuentas por cobrar relacionadas	74.083,74
Cestia S. A.	<u>633,92</u>
SUMAN:	74.717,76

- Pagos anticipados por compras a proveedores, cuenta que tiene saldo pendiente de regularización desde 2016.

Anticipo Proveedores	667,11
----------------------	--------

9.- IMPUESTOS ANTICIPADOS

	2017
Anticipo de impuesto a la renta	42.965,08
Crédito tributario Ret. Iva. 70%	919,30
Crédito tributario Ret. Rent 8%	16.776,46
Iva pagado	<u>-4,98</u>
SUMAN	<u>60.655,86</u>

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

10.- DEPOSITOS A PLAZO FIJO

La compañía mantiene una póliza en el Banco del Austro por el valor de \$20.000, de la cual no se ha podido obtener respaldos suficientes ni se pudo conocer la fecha de vencimiento e interés esperado.

11.- ACTIVOS FIJOS

Los movimientos que se realizaron en el año es el siguiente:

	SALDO AL 31 DIC/2016	ADICIONES	BAJAS/VENTAS/ RECLASIFICACION	SALDO AL 31 DIC/2017	INCREMENTOS Y/O DISMINUCIONES
a.- Al Costo					
Terrenos	8.062.551,16			8.062.551,16	0,00
Edificios	2.675.139,91			2.675.139,91	0,00
Instalaciones	4.200,00			4.200,00	0,00
Programas Comput.	315,00			315,00	0,00
	10.742.206,07	0,00	0,00	10.742.206,07	0,00
b.- Depreciaciones					
Terrenos	0,00			0,00	0,00
Edificios	639.219,50			768.671,54	129.452,04
Instalaciones	252,00			672,00	420,00
Programas Comput.	315,00			315,00	0,00
	639.786,50	0,00	0,00	769.658,54	129.872,04

Los bienes inmuebles que forman parte de las actividades ordinarias no presentan ajustes por avalúos periódicos como indican las Normas Internacional de Información Financiera.

12.- OTRAS INVERSIONES

Esta cuenta está constituida por los valores que corresponden a las acciones que la compañía tiene como inversiones en otras empresas, pero existe una diferencia no identificada de \$ 22.112,12 que la Administración no ha podido identificar por lo que se debería revalorizar las mismas, como lo requiere la NIC 28, que indica que posterior al reconocimiento inicial se deben ajustar en función a los cambios que experimenten tras la adquisición.

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

No.	ACCIONES DE EMPRESAS	VALOR NOMINAL ACCION	VALOR INVERTIDO
1	CABLES ELECTRICOS ECUATORIANOS CABLEC C.A.	1,00	147,00
2	EMPRESA HOTELERA CUENCA C.A.	1,00	56.420,00
3	TELECUADOR C. LTDA.	1,00	5.497,00
4	METROCAR S.A.	1,00	30.645,00
5	SOCIEDAD AGRICOLA E INDUSTRIAL SAN CARLOS SA	1,00	41.729,00
6	IMPARTES S.A.	1,00	24.999,00
7	HUERTOS UZHUPUD S.A.	1,00	1.247,00
8	COMPAÑIA NACIONAL DE GAS CONGAS C.A.	1,00	84,00
9	HOTEL ORO VERDE S.A. HOTVER	0,40	4.175,68
10	INDUGLOB S.A.	1,00	722.450,00
11	INDUSTRIA DE COSMETICOS INTERNACIONALES	0,40	204,00
12	CONSORCIO ECUATORIANO AUTOMOTRIZ C.A.	0,04	52.582,04
13	NOVAHOLDING S.A.	1,00	3.524,00
14	INVERSANCARLOS S.A.	1,00	17.257,00
15	MUDEJAR C.A.	1,00	544.000,00
16	POLIGRAF ANDINA C. LTDA.	0,04	102,00
17	BANCO DEL PICHINCHA	100,00	30.000,00
18	PANAFINSA		678.000,00
	TOTAL		2.213.062,72

Detalle Inversiones	2.213.062,72
Fideicomiso Boulevard	191.638,56
SUMAN	2.404.071,28

B.-PASIVOS

13.-CUENTAS POR PAGAR

Este rubro está constituido así:

Proveedores Varios	479,76
Garantías Cheques Arriendos	500,00
Otras cuentas por Pagar	650,26
Impuestos por Pagar	2.711,53
Cuentas por Pagar	299.499,61
Depósitos recibidos en banco	16.938,00
SUMAN	320.779,16

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

13A.-PROVEEDORES VARIOS: Son los valores a pagar a los proveedores por las compras de bienes y servicios y otros, en este caso particular el 89% de la cuenta pertenece al proveedor ADS SOFTWARE CIA. LTDA.

	<u>2017</u>
ADS SOFTWARE CIA. LTDA	427,76
CUENCA ORO HOTELERA CUENCA	<u>52,00</u>
SUMAN	<u>479,76</u>

13B.-OTRAS CUENTAS POR PAGAR: Esta cuenta maneja de manera provisional los valores pendientes de pago por impuestos, al 31 de diciembre mantiene un saldo de \$650,26 que no fue devengado oportunamente por el saldo arrastrado del 2016.

13C.-IMPUESTOS POR PAGAR

	<u>2017</u>
Ret. Fuente Arrendamiento bienes	4,00
Ret. Fuente otras retenciones	2,25
Iva cobrado	<u>2.705,28</u>
SUMAN	<u>2.711,53</u>

13D.-CUENTAS POR PAGAR: Esta cuenta mantiene un solo proveedor Almacenes Juan Eljuri, cuyo saldo será regularizado en función al convenio de pago suscrito con las empresas Prediales.

	<u>2017</u>
Almacenes Juan Eljuri Cia. Ltda	<u>-299.499,61</u>
SUMAN	<u>-297.482,61</u>

13E.-DEPOSITOS RECIBIDOS EN EL BANCO: Esta cuenta refleja los valores que han sido recibidos en el banco pero no han sido dados de baja de proveedores.

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

14.-PASIVO NO CORRIENTE

14A.- OBLIGACIONES E INTERESES CON INSTITUCIONES DEL EXTERIOR

OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES DEL EXTERIOR

	<u>2017</u>
ALAMO INVESTMENT OVERSEAS	2.373.771,48
FININVEST OVERSEAS INC.	1.471.144,02
FINANCIERA DEL SUR	177.575,69
BEESROY INVESTMENT OVERSEAS	240.000,00
ROYAL BLUE BRISTOL	4.152.690,00
SUMAN	<u>8.415.181,19</u>

INTERESES POR CREDITOS CON EL EXTERIOR

	<u>2017</u>
ALAMO INVESTMENT OVERSEAS	188.647,95
FININVEST OVERSEAS INC.	116.395,48
FINANCIERA DEL SUR	14.206,08
BEESROY INVESTMENT OVERSEAS	19.200,00
ROYAL BLUE BRISTOL	332.023,45
INTERESES PERIODOS ANTERIORES	2.437.112,77
SUMAN	<u>3.107.585,73</u>

C.-PATRIMONIO

15.-CAPITAL SOCIAL

- El Capital Suscrito y no Pagado a diciembre 31 del 2017 está constituido por 468.094 acciones con un valor nominal de U.S.\$ 0.80 cada una.

El Capital Social de la Empresa, mantiene la siguiente composición:

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

ACCIONISTAS	CAPITAL	%PARTICIPACION
Elanold S. A.	138.551,20	37,00%
Patadri S. A.	47.184,80	12,60%
Eljuri Antón Gladys Mary	47.184,80	12,60%
Eljuri Antón Henry	47.184,80	12,60%
Eljuri Antón Juan Gabriel	47.184,80	12,60%
Eljuri Antón Olguita María Eulalia	47.184,80	12,60%
	374.475,20	100,00%

- **RESERVA LEGAL:** De conformidad con lo que dispone la Ley de Compañías, obligatoriamente se deberá segregar anualmente de las utilidades líquidas obtenidas el 10% para Reserva Legal, hasta que represente el 50% del capital suscrito y pagado de la Compañía. Esta reserva se podrá utilizar únicamente para capitalización y no estará a disposición de los Accionistas.

- **RESULTADOS ACUMULADOS:** Hacen referencia a valores de resultados de años anteriores y actuales que se encuentran para libre disposición de los accionistas.

C.-PÉRDIDAS Y GANANCIAS

16.-VENTAS

La Empresa genera ventas de acuerdo a la siguiente demostración:

RUBROS	AÑO 2016	AÑO 2017	VARIACION
Arriendos 12%	192.282,72	262.847,36	70.564,64
Arriendos 0%	14.710,00	15.580,00	870,00
Total Ventas	206.992,72	278.427,36	71.434,64

17.-GASTOS OPERACIONALES

Los gastos operacionales de la Compañía en el año 2017 son los siguientes:

	2016	2017	VARIACION
GASTOS OPERACIONALES	266.343,11	170.194,58	96.148,53
	268.359,11	172.211,58	96.148,53

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

18.- OTROS INGRESOS Y GASTOS NO OPERACIONALES

INGRESOS		GASTOS	
Otros Ingresos	29.764,77	Gastos Administrativos	18.399,52
Dividendos	8.440,10	Gastos Financieros	340.040,53
Intereses Financieros	<u>360,11</u>	Otros Gastos	<u>5.935,47</u>
	38.564,98		364.375,52

19.- CALCULO DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la Renta se calcula aplicando la tasa de impuesto vigente sobre la base imponible determinada y se carga como gasto en el período que se genera.

Las normas tributarias vigentes en el país establecen que las sociedades constituidas en el país, así como las sucursales extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% para el ejercicio 2017 sobre su base imponible la cual se mantiene fija desde el año 2013 según lo establece el Código Orgánico de la Producción, comercio e inversiones.

La empresa en el ejercicio 2017, ha generado pérdida por lo que no procede el cálculo ni de impuesto a la renta ni de participación a trabajadores.

20.- SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se considera parte relacionada a las personas naturales o sociedades que participen, directa o indirectamente, en la dirección, administración y tienen un control conjunto o influencia significativa.

Las transacciones con partes relacionadas se originan en operaciones que se relacionan con compras y ventas, las que se realizan en condiciones a las realizadas con terceros, al 31 de diciembre del 2016 se encuentran las siguientes transacciones:

20.1-SALDOS CUENTAS POR COBRAR

	Cuentas por Cobrar Comerciales	158.606,38
	Almacenes Juan Eljuri	130.115,32
	El Carrusel Cía. Ltda.	22.160,00
	Las Fragancias	1.652,40
	Quito Motors Comercial e Industrial	1.912,00
	Starmotors	2.766,66
	Transacciones de Financiamiento por Cobrar	74.373,65
CORRIENTE	Cestia	289,81
	Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas	74.083,84

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

20.2-SALDOS CUENTAS POR PAGAR

Al cierre del ejercicio 2017, la Compañía no registra valores que pagar a relacionadas.

Las transacciones de financiamiento por cobrar corresponden a valores entregados para financiamiento como capital de trabajo y para cumplimiento obligaciones, los mismos no generan intereses ni tienen plazo establecido para su cobro.

20.3-TRANSACCIONES QUE REPRESENTARON INGRESOS (VENTAS)

Almacenes Juan Eljuri	34.800,00
El Carrusel Cía. Ltda.	12.000,00
Indumot S. A.	27.600,00
Las Fragancias	20.815,00
Quito Motors	22.335,00
Starmotors	<u>33.348,00</u>
SUMAN	<u>150.898,00</u>

- Las transacciones de ventas detalladas y originadas con parte relacionadas hacen relación a ventas de servicios que forman parte de sus ingresos ordinarios y se las realiza en condiciones similares a las que se cumplen con terceros.

21.- CONTROL DE PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Se dispone que los sujetos pasivos que hayan realizado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales dentro del mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de Norte América US \$ 3,000,000, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Aquellos sujetos pasivos que hayan realizado operaciones con partes relacionadas del exterior dentro del mismo periodo fiscal, en un monto acumulado superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América US \$ 15,000,000 deberán presentar, adicionalmente al anexo de Operaciones con partes relacionadas el Informe integral de precios de transferencia.

PREDIAL EL INVERSIONISTA BOYACÁ S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

22.- REVELACIONES

- También cabe acotar que no existen activos y pasivos contingentes que merezcan ser registrados o revelados en los estados financieros al 31 de diciembre del año 2017.

- La administración de la empresa considera que entre Diciembre del 2017 y el 13 de marzo de 2018; fecha en la que se concluye la auditoría no existen hechos posteriores que alteren la presentación de los estados financieros.