

20 Aprobación de los estados financieros.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido emitidos el 29 de marzo del 2018 con la autorización de la Gerencia de la Compañía y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Mantenimiento y reparaciones	10.086	14.566
Gastos varios	85.403	86.793
Depreciación	<u>111.947</u>	<u>110.344</u>
Sub-total	949.875	1.104.897
<u>Gastos financieros</u>		
Comisiones bancarias	5.406	5.741
Intereses a terceros	<u>5.826</u>	7.613
Intereses financieros	<u>32.351</u>	<u>30.581</u>
Sub-total	43.583	43.935
Total de Gastos por su naturaleza	<u>993.458</u>	<u>1.148.832</u>

18 Saldos y operaciones con partes relacionadas

18.1 Operaciones Comerciales

Durante el periodo 2017, la Compañía realizó las siguientes operaciones comerciales con partes relacionadas:

	Relación	2017
		(US Dólares)
Operaciones de pasivos		
Préstamos recibidos:		
- Cipa S.A.	Administración	12.500

Los siguientes saldos se encontraban pendientes al final del periodo sobre el que se informa:

	Relación	2017	2016
		(US Dólares)	
Otras cuentas por cobrar corto plazo:			
- Hoteles Ecuatorianos S.A. (Hoteles)	Administración	116.003	114.994
- García Mang Ging Johnny (Hotel Sander)	Administración	15.348	11.260
Totales		131.351	126.254
Otras cuentas por cobrar largo plazo:			
- Hoteles Ecuatorianos S.A. (Hoteles)	Administración	119.637	190.118
- García Mang Ging Johnny (Hotel Sander)	Administración	21.092	33.519
- Sr. Francisco Mang Ging Cruz	Accionista de la compañía	931.775	931.775
Totales		1.072.504	1.155.412
Otras cuentas por pagar corto plazo:			
- Cipa S.A.	Administración	9.813	0

Los saldos pendientes se liquidarán en efectivo. No se han otorgado garantías.

19 Hechos ocurrido después del periodo sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (29 de marzo del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros o que requieran revelación.

16 Ingresos operacionales y No operacionales

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el resumen del rubro de ingresos se forma de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Ingresos Operacionales:		
Ingresos provenientes de la venta de bienes	137.248	159.435
Ingresos provenientes de la prestación de servicios	1.001.841	1.151.497
Total	1.139.089	1.310.932

	31 de diciembre	
	2017	2016
Ingresos No operacionales:		
Intereses ganados (1)	26.997	23.040
Otros ingresos	3.260	1.433
Total	30.257	24.473

(1) Corresponde a intereses ganados por préstamos a relacionados.

17 Costo de operación y Gastos por naturaleza

Por los años 2017 y 2016, los costos de operación y gastos de administración se formaban de la siguiente manera:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Costos de operación	197.853	229.870
Gastos de administración y ventas	949.875	1.104.897
Gastos financieros (1)	43.583	43.935
Total	1.191.311	1.378.702

(1) Corresponde a intereses por préstamos a instituciones financieras locales, a terceros y costos por servicios bancarios.

Un detalle de la cuenta de Gastos por su naturaleza, es como sigue:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Gastos operacionales:		
Sueldos y beneficios	637.648	716.029
Pérdida en venta de activo fijo	0	24.552
Gastos de publicidad	73	496
Gastos de gestión	1.416	962
Impuestos, contribuciones y otros	43.030	77.648
Servicios públicos	60.272	73.507

15.2 Reserva Legal

La Ley de Compañías, requiere que las sociedades anónimas transfieran a reserva legal, por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la Compañía. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en el caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para aumentos de capital o para cubrir pérdida de operaciones.

15.3 Otras Reservas

15.3.1 Reserva Facultativa

Corresponde a aportes generados en años anteriores que no representan a la compañía una obligación contractual de entregar efectivo u otro activo financiero o de intercambiar activos o pasivos financieros ni corresponden a contratos que requerirán la utilización de algún instrumento de patrimonio y que puede ser utilizado para incrementar el capital social o para absorber pérdidas, si las hubiere.

15.3.2 Reserva por Valuación

Corresponde al efecto de los ajustes resultantes de la valuación realizada en años anteriores, a valores de mercado de edificios de propiedad de la Compañía. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente.

15.4 Otros Resultados Integrales

La compañía registró las Pérdidas (ganancias) actuariales dictaminadas por un actuario independiente y de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad # 19.

15.5 Resultados

15.5.1 Resultados Acumulados

Comprenden partidas de ingresos y gastos (incluyendo ajustes por reclasificación), de ejercicios fiscales anteriores y el actual, que no se han reconocido en el resultado del periodo tal como lo requieren o permiten ciertas normas contables.

15.5.2 Efectos Provenientes de la Adopción de Niif

Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda el 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.

13 Pasivo por impuesto diferido

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de pasivo por impuesto diferido consistía de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Pasivo por impuesto diferido	668.333	602.220
Total	668.333	602.220

El detalle de pasivo por impuesto diferido es el siguiente:

	Periodo 2017
Costo revalorizado de edificios	3.201.593
(-) Depreciación acumulada revalorizada	528.263
Subtotal	2.673.330
25% Impuesto diferido al 31 de diciembre	668.333
Saldo de pasivo por impuesto diferido	668.333

14 Precios de transferencia

De acuerdo con disposiciones legales vigentes para los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas del exterior y locales con ciertas condiciones, dentro de un mismo ejercicio fiscal en un monto acumulado superior a los US\$3 millones, deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, y aquellos contribuyentes en un monto superior a los US\$15 millones, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe Integral de Precios de Transferencia.

Durante el año terminado el 31 de diciembre del 2017, las operaciones celebradas con partes relacionadas no superaron el monto acumulado para presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia (*Ver Nota 18, Operaciones con partes relacionadas*).

15 Patrimonio

15.1 Capital social

Al 31 de diciembre del 2017, el capital social consiste de 579.000 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US\$1.00, totalmente suscritas y pagadas, las cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

	Capital en	
	Número de acciones	valores US\$
(US Dólares)		
Saldo al 1 de enero del 2016	579.000	579.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2016	579.000	579.000
Aumento de Capital	0	0
Saldo al 31 de diciembre de 2017	579.000	579.000

11 Pasivos acumulados

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los pasivos acumulados consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Beneficios sociales	24.965	26.379
Total	24.965	26.379

Incluyen obligaciones por pagar a empleados por vacaciones, decimos tercer y cuarto sueldos, entre otros.

12 Obligaciones por beneficios definidos

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la obligación por beneficios definidos comprende lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Jubilación patronal	239.308	220.586
Bonificación por desahucio	50.374	46.802
Total	289.682	267.388

Jubilación Patronal

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

Bonificación por Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, la Compañía pagará a los trabajadores el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio.

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2017 por un actuario independiente.

El costo de los beneficios definidos de jubilación patronal y desahucio es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada año.

Clasificación:		
Corrientes	111.442	88.160
No corrientes	0	0

- (1) Representan saldos de facturas a proveedores de bienes y servicios los cuales no devengan intereses.
- (2) Ver Nota 18, Operaciones con partes relacionadas.
- (3) Incluye valores pendientes de pago correspondientes al aporte personal, aporte patronal y otros al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

10 Obligaciones bancarias

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los préstamos de acuerdo a los registros contables consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Garantizados al costo amortizado:		
Préstamos bancarios	268.147	372.349

Clasificación:		
Corrientes	99.408	104.200
No corrientes	168.739	268.149

Resumen de préstamos:

Esta nota provee información sobre los términos contractuales de los préstamos y obligaciones financieras de la Compañía, los que son valorizados al costo amortizado.

ACREEDOR	Fecha Concesión	Fecha Vencimiento	Tasa Interés	31 de diciembre				31 de diciembre			
				2017		2016		2017		2016	
				Valor Préstamo	Saldo en libros	Valor Préstamo	Saldo libros	Corriente	No corriente	Corriente	No Corriente
Financieras Locales											
BANCO DEL BANK	01/07/2016	22/06/2020	9,76%	400.000	268.147	400.000	358.231	99.408	168.739	90.083	268.147
BANCO DEL AUSTRO (1)	08/11/2014	08/10/2016	9,74%	20.000	6.244	20.000	13.008	-	-	6.244	-
BANCO AMAZONAS (2)	17/07/2015	17/07/2017	9,74%	24.990	7.874	-	-	-	-	7.874	-
SUMAN								99.408	168.739	104.200	268.147

8 Propiedad, planta y equipo

Un resumen de propiedad, planta y equipo es como indica lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Costo de propiedad, planta y equipos	4.679.045	4.669.045
(-) Depreciación acumulada	818.071	706.124
Total	3.860.974	3.962.921

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la propiedad, planta y equipo consistía de lo siguiente:

	Saldos al 01/01/2017	Adiciones	Revalorización	Reclasificación	Bajas	Saldos al 31/12/2017
Costo histórico						
Activos fijos no depreciables						
Terrenos	498.525	-	-	-	-	498.525
Construcciones en proceso	-	10.000	-	-	-	10.000
Activos fijos depreciables						
Edificios	3.871.106	-	-	-	-	3.871.106
Maquinarias y equipos	254.780	-	-	-	-	254.780
Vehículos	44.634	-	-	-	-	44.634
Total de propiedades y equipos	4.669.045	10.000	-	-	-	4.679.045
Depreciación acumulada						
Edificios	554.562	77.422	-	-	-	631.984
Maquinarias y equipos	136.684	25.598	-	-	-	162.282
Vehículos	14.878	8.927	-	-	-	23.805
Total de depreciación	706.124	111.947	-	-	-	818.071
Neto de propiedades y equipos	3.962.921	-	-	-	-	3.860.974

9 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por pagar se desglosa como sigue:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Cuentas por pagar comerciales :		
Proveedores no relacionados locales (1)	51.448	60.617
Subtotal	51.448	60.617
Otras cuentas por pagar:		
Cuentas por pagar relacionados locales (2)	9.813	0
Tarjeta de crédito corporativa	4.952	3.672
Nómina por pagar	9.514	0
Aportes y préstamos iess (3)	13.176	14.709
Otras	22.539	9.162
Subtotal	59.994	27.543
Total	111.442	88.160

(1) Impuesto a la renta diferido corresponde a la proporción de la tarifa impositiva de impuesto a la renta (25%) de la depreciación por revalorización de edificios periodo 2017 (Ver nota 13, Pasivo por impuesto diferido).

Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía, dentro de los plazos de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente sus obligaciones tributarias.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no existen glosas pendientes por fiscalización de años anteriores. La Compañía no ha sido fiscalizada en los últimos 3 años.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravadas la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas al pago del impuesto a la renta por el periodo de cinco años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Tasa del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 22%, no obstante la tarifa impositiva será del 25% en caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando el 0,4% al valor del activo total, el 0,2% del patrimonio total, 0,4% de los ingresos gravables y el 0,2% de los costos y gastos deducibles. El anticipo no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el anticipo determinado fuere mayor al impuesto causado, el anticipo se convierte en el impuesto a la renta presuntivo.

Con fecha 7 de diciembre del 2017 según registro oficial #135 se emite decreto ejecutivo #210 en el cual se establece la rebaja en la tercera cuota del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2017, los porcentajes de rebaja serán los siguientes:

Porcentaje	Ventas o ingresos brutos anuales (USD)
100%	\$ 0 A \$500.000
60%	\$500.001 A \$1.000.000
40%	\$1.00.001 en adelante

La Compañía hizo uso del 40% del beneficio en la rebaja de la tercera cuota del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2017.

6 Inventarios

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los Inventarios consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Suministros y materiales	14.382	16.716
Subtotal	14.382	16.716

(1) Incluye principalmente alimentos y bebidas en cafetería \$9.690 y suministros \$4.692.

7 Impuestos corrientes

7.1 Activos y pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los activos y pasivos por impuestos corrientes consistían de lo siguiente:

	31 de diciembre	
	2017	2016
Activos por impuesto corriente:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	693	0
Total Activos por impuesto corriente	693	0
Pasivos por impuesto corriente:		
Iva por pagar	18.817	22.394
Retenciones en la fuente de iva por pagar	285	189
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	302	219
Impuesto a la renta por pagar	0	2.547
Anticipo de impuesto a la renta por pagar	17.842	0
Total Pasivos por impuesto corriente	37.246	25.349

7.2 Impuesto a la renta reconocido en los resultados

Una conciliación entre la utilidad o (Pérdida) según los estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, fue como indica lo siguiente:

	2017	2016
Utilidad (pérdida) según estados financieros antes de impuesto a la renta	-21.695	-43.297
(+) Gastos no deducibles	102.024	150.167
Utilidad (Pérdida):	80.329	106.870
Impuesto a la renta causado	17.672	23.511
Anticipo calculado	19.413	19.976
(-) Exoneración saldo de anticipo pendiente de pago	629	0
= Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal	18.784	19.976
Impuesto a la renta reconocido en los resultados	18.784	23.511
Impuesto a la renta diferido reconocido en los resultados	66.113	14.087

consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo se formaba de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2017	2016
Efectivo	302.067	192.653
Bancos (1)	4	118
Total	302.071	192.771

(1) Representan saldos en cuenta corriente, los cuales son de libre disponibilidad y no generan intereses.

5 Cuentas por cobrar comerciales y otras Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el saldo de cuentas por cobrar se desglosa como sigue:

	<u>31 de diciembre</u>	
	2017	2016
Cuentas por cobrar comerciales:		
Clientes no relacionados locales (1)	1.422	1.003
Subtotal	1.422	1.003

Otras cuentas por cobrar:

Cuentas por cobrar relacionadas locales (2)	1.203.855	1.281.666
Funcionarios y empleados	1.936	6.207
Anticipo a proveedores (3)	12.517	7.533
Otras (4)	505.662	505.662
Subtotal	1.723.970	1.801.068
Total	1.725.392	1.802.071

Clasificación:

Corriente	147.226	140.997
No corriente	1.578.166	1.661.074

(1) Las cuentas por cobrar clientes no generan intereses y representan facturas por prestación de servicios.

(2) Ver Nota 18, Operaciones con partes relacionadas.

(3) Corresponde a avances realizados a proveedores por la adquisición de bienes y servicios.

(4) Corresponde a valores pendientes por liquidar por mantenimiento y reparaciones del Hotel.

significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluadas y están basadas en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectúan sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones utilizados por la gerencia:

3.1 Estimación para cuentas incobrables

La estimación para cuentas incobrables de cuentas por cobrar comerciales es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos.

La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

3.2 Vida útil de propiedad, planta y equipos

La propiedad, planta y equipos se registra al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

3.3 Obligaciones por planes de beneficios a empleados

El valor presente de las obligaciones de planes de pensión y desahucio se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los indicios de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones.

Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

3.4 Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

2.11.2 Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta para los periodos futuros es reconocido usando el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre la base tributaria y contable de los activos y pasivos en la fecha del estado de situación financiera.

Los pasivos por impuesto diferido se reconocen para todas las diferencias temporarias imponibles.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias deducibles y por la compensación futura de créditos fiscales y pérdidas tributarias amortizables, en la medida en que sea probable la disponibilidad de utilidades tributarias futuras contra las cuales imputar esos créditos fiscales o pérdidas tributarias amortizables.

El importe en libros de los activos por impuestos diferido se revisa en cada fecha del estado de situación financiera y se reduce en la medida que ya no sea probable que exista suficiente ganancia impositiva para permitir que se utilice la totalidad o una parte de dichos activos.

Los activos por impuestos diferido no reconocidos se revalúan en cada fecha del estado de situación financiera y se reconocen en la medida en que se tome probable que la utilidad futura permita recuperar dichos activos. Las partidas de impuestos diferidos se reconocen en correlación a las transacciones subyacentes, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

El impuesto diferido relacionado con las partidas no reconocidas en el estado de situación financiera se reconoce fuera de este. Las partidas de impuesto diferido se reconocen en correlación con la transacción subyacente, ya sea en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se compensan si existe un derecho legalmente exigible de compensar los activos impositivos corrientes contra los pasivos impositivos corrientes, y si los impuestos diferidos se relacionan con la misma entidad sujeta al impuesto y la misma autoridad tributaria.

El activo y pasivo por impuesto diferido no se descuenta a su valor actual y se clasifica como no corriente.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

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

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

3 Uso de estimaciones y supuestos significativos

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos

2.8 Beneficios a empleados

Corto plazo

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Como parte de los beneficios a empleados de corto plazo se incluyen la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable.

Largo plazo

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizadas por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados, usando una tasa de interés determinada en base a los rendimientos de los bonos corporativos de alta calidad que se negocian en los mercados de E.U.A.

La política contable de la Compañía para los planes de beneficios definidos es reconocer las pérdidas y ganancias actuariales en su totalidad en Otros Resultados Integrales de conformidad con la Norma Internacional de Contabilidad # 19.

2.9 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos son reconocidos cuando se han transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a los bienes entregados y es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto del ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en el que el cobro sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de los bienes y servicios vendidos tomando en cuenta las condiciones de cobro definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes o prestación de servicios se reconocen cuando los riesgos significativos y las ventajas inherentes a la propiedad se hayan sustancialmente transferido a comprador, lo cual ocurre por lo general al momento de la entrega de los bienes y servicios.

2.10 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

2.11 Impuestos

2.11.1 Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes la fecha de cierre de cada año.

dicho activo en operación y, en el caso de activos que califican, el costo de financiamiento. El precio de compra es el importe total pagado y el valor razonable de cualquier otra contraprestación entregada para adquirir el activo. Dicho costo también incluye el desembolso relacionado con una mejora sustancial y el costo incurrido en reemplazar partes de las maquinarias y equipos, siempre y cuando se cumplan con los criterios de reconocimiento, castigándose el valor en libros del componente que se reemplaza. Los costos de reparación y mantenimiento rutinarios son reconocidos como gastos según se incurren.

Las propiedades, planta y equipos se deprecian desde el momento en que los bienes están en condiciones de uso, distribuyendo linealmente el costo de los activos entre los años de vida útil estimada.

Los métodos y periodos de depreciación aplicados, son revisados al cierre de cada periodo y, si procede, ajustados de forma prospectiva. La tasa de depreciación está basada en los años de vida útil estimada de los bienes, que son:

Edificios	20
Maquinaria y equipos	10
Vehículos	5

El valor residual de estos activos, la vida útil y el método de depreciación seleccionado son revisados y ajustados si fuera necesario a la fecha de cada estado de situación financiera, para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedad, planta y equipo.

Un componente de propiedad, planta y equipos o cualquier parte significativa del mismo reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su venta o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o venta. Cualquier ganancia o pérdida resultante al momento la baja del activo (calculada como la diferencia entre el ingreso neto procedente de la venta y el importe en libros del activo) se incluye en el estado de resultados integrales cuando se da de baja el activo.

A la fecha de cierre o siempre que haya un indicio de que pueda existir un deterioro en el valor de los activos, se comparará el valor recuperable de los mismos con su valor neto contable. Cualquier registro o reverso de una pérdida de valor, que surja como consecuencia de esta comparación, se registra en los resultados según corresponda.

2.7 Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieren recursos para cancelar las obligaciones y cuando se pueda hacer una estimación fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Los pasivos contingentes son obligaciones surgidas de un evento pasado, cuya confirmación está sujeta a ocurrencia o no de los eventos fuera de control de la Compañía, u obligaciones presuntas surgidas de hechos anteriores, cuyo importe no puede ser estimado de forma fiable, o en cuya liquidación no es probable que tenga lugar una salida de recursos.

Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría proveedores, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras. Después del reconcomiendo inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integrales cuando los pasivos se dan de baja. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva como costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación específica en el correspondiente contrato haya sido pagado o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, la diferencia de los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultado integrales.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre la base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.5 Inventarios

Los inventarios están valorados al costo promedio o al valor neto de realización, al menor, excepto importaciones en tránsito que se registran al costo. El valor neto de realización se determina en base al precio de venta en el curso ordinario del negocio, menos los costos estimados de terminación y venta.

El inventario de materia prima, materiales de empaque y otros suministros se registran al costo de compra y el inventario de productos terminados y trabajo en proceso incluye costos de materiales directos, mano de obra y una proporción de costos de manufactura basados en la capacidad operativa de la planta.

La estimación para obsolescencia de inventarios es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad del inventario.

2.6 Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo se encuentran valorados al costo de adquisición, menos la depreciación acumulada y menos las posibles pérdidas por deterioro de su valor. Los terrenos se registran en forma independiente de las instalaciones de inmuebles en que puedan estar asentados sobre los mismos y se entiende que tiene una vida útil indefinida, y por lo tanto no son objeto de depreciación.

El costo inicial de la propiedad, planta y quipos comprende su precio de compra, incluyendo aranceles e impuestos de la compra no reembolsables y cualquier costo necesario para poner

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuentas cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo.

Deterioro de activos financieros

Un activo financiero o u grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida sufrida) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero de la Compañía, que pueden estimarse de forma confiable.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

2.4.2 Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados al costo amortizado se presentan neto de los costos de transacción directamente atribuibles.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen proveedores, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales del instrumento. Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de los pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconociendo iniciar al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos financieros mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se contabilizan en estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no presenta Activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre del 2017 y 2016.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. Las cuentas por cobrar se registran a su valor nominal que es el equivalente a su costo amortizado.

La Compañía tiene en esta categoría: efectivo y equivalente de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuales están expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas de Incobrables cuando es aplicable.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento cuando la Compañía tiene la intención y capacidad de mantenerlos hasta su vencimiento.

Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor.

La Compañía no presenta inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonable con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después de su reconocimiento inicial, a valor razonable, las ganancias o pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en el patrimonio en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja.

La Compañía no presenta activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre del 2017 y 2016.

2.2 Pronunciamientos contables y su aplicación

2.2.1 Normas nuevas revisadas, y emitidas en vigencia

NIIF	Título	Fecha vigencia
Modificaciones NIC 7	Estado de flujos de efectivo: Iniciativa de revelación	1 de enero 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de activo por impuesto diferido por pérdidas no realizadas	1 de enero 2017
Modificaciones a la NIIF 12	Revelación de intereses en otras entidades: Aclaración de alcance de los requerimientos de revelación	1 de enero 2017

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

NIIF	Título	Fecha vigencia
NIIF 9 (Version Completa)	Instrumentos financieros	1 de enero 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	1 de enero 2018
NIIF 16	Arrendamientos	1 de enero 2019
Modificación a la NIC 40	Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero 2018
Interpretación CINIIF 23	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a la ganancia	1 de enero 2019

2.3 Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye todos los saldos en efectivo e inversiones a corto plazo (vencimiento menores a tres meses). Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de su cambio de valor.

2.4 Instrumentos financieros

2.4.1 Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados, cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de los activos dentro de un periodo de tiempo establecido se reconocen en la fecha de negociación, es decir en la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2017

(En dólares de los Estados Unidos de América US\$)

1.- Información General:

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A., fue constituida el 16 de agosto de 1968 de conformidad con la Ley de Compañías e inscrita en el Registro Mercantil el 20 de septiembre del mismo año.

La Compañía tiene como actividad principal el servicio de hospedaje en hoteles, siendo como complemento a su actividad la venta de comidas y bebidas en cafetería.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

La información relacionada con el índice de inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, es como sigue:

31 de Diciembre	Índice de Inflación Anual
2017	-0,20%
2016	1.12%
2015	3.38%

2.- Resumen de las principales políticas contables:

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros adjuntos se presentan en *Dólares de Estados Unidos de América*, moneda funcional de la Compañía y han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

La preparación de los estados financieros conforme a la Norma Internacional de Información Financiera requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la nota 3, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Flujo de Efectivo
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017
Con Cifras Comparativas del Año 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2017	2016
Flujos de Efectivo Proveniente de (Usado en) Actividades de Operación:			
Recibido de Clientes		1.138.670	1.310.591
Pagado a Proveedores y Empleados	-	879.800	-1.680.631
Efectivo Generado por las Operaciones		258.870	- 370.040
Intereses Ganados		26.997	23.040
Intereses Pagados	-	43.583	- 43.935
Impuesto a la Renta Pagado	-	18.784	- 23.511
Flujos de Efectivo Proveniente de (Usado por) Actividades de Operación:		223.500	- 414.446
Flujos de Efectivo Proveniente de (Usado en) Actividades de Inversión:			
Adquisiciones de Propiedades y Equipos	-	10.000	- 12.426
Flujos de Efectivo Proveniente de (Usado en) Actividades de Inversión	-	10.000	- 12.426
Flujo de Efectivo Proveniente de (Usado en) Actividades de Financiación			
Financiación de Préstamos Bancarios		-	400.000
Pago de Préstamos Bancarios	-	104.200	- 242.378
Flujo Neto de Efectivo Proveniente de (Usado en) Actividades de Financiación	-	104.200	157.622
Aumento (Disminución) Neto en Caja y Bancos		109.300	- 269.250
Efectivo y Equivalente de Efectivo al Inicio del Año		192.771	462.021
Efectivo y Equivalente de Efectivo al Final del Año	4	302.071	192.771



Francisco Mang Ging C.
Gerente General



Mónica Romero C.
Contador General

Las Notas Adjuntas son Partes Integrantes de Estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Cambios en el Patrimonio
Por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2017
Con Cifras Comparativas del Año 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Capital Social	Reserva Legal	ORI	Otras Reservas		Resultados Acumulados		Total Patrimonio
				Reserva Facultativa	Otras	Adopción Primera Vez NIIF	Resultados	
Saldos al 01 de Enero del 2016	579.000	95.196	31.584	85.893	1.370.106	2.046.348	434.865	4.642.992
Ganancias Actuariales	-	-	2.363	-	-	-	-	2.363
Resultado Integral del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	- 52.721	- 52.721
Saldos al 31 de Diciembre del 2016	579.000	95.196	33.947	85.893	1.370.106	2.046.348	382.144	4.592.634
Ganancias Actuariales	-	-	17.925	-	-	-	-	17.925
Resultado Integral del Ejercicio	-	-	-	-	-	-	- 106.862	- 106.862
Saldos al 31 de Diciembre del 2017	579.000	95.196	51.872	85.893	1.370.106	2.046.348	275.282	4.503.697


 Francisco Mang Ging C.
 Gerente General


 Mónica Romero C.
 Contador General

Las Notas Adjuntas son Partes Integrantes de Estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Resultado Integral
Por los Años Terminados al 31 de Diciembre del 2017 y 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	31 de Diciembre	
		2017	2016
Ingresos Ordinarios	16	1.139.089	1.310.932
Costo de Operación	17	197.853	229.870
Utilidad Bruta		<u>941.236</u>	<u>1.081.062</u>
Gastos de Administración y Ventas	17	949.875	1.104.897
Utilidad (Pérdida) Operativa		- 8.639	- 23.835
Otros Ingresos	16	30.257	24.473
Otros Egresos	17	43.583	43.935
Utilidad (Pérdida) Antes de Participación			
Resultado Neto		<u>- 21.965</u>	<u>- 43.297</u>
Impuesto a la Renta Corriente	7.2	- 18.784	- 23.511
Impuesto a la Renta Diferido	7.2	- 66.113	14.087
Pérdida Neta		<u>- 106.862</u>	<u>- 52.721</u>
Otro Resultado Integral			
Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo:			
Ganancia Actuarial por Beneficios Definidos		17.925	2.363
Total Resultado Integral del Año		<u>- 88.937</u>	<u>- 50.358</u>



Francisco Mang Ging C.
 Gerente General



Mónica Romero C.
 Contador General

Las Notas Adjuntas son Partes Integrantes de Estos Estados Financieros.

		31 de Diciembre	
	Notas	2017	2016
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corrientes:			
Cuentas por Pagar Comerciales y otras Cuentas por Pagar	9	111.442	88.160
Obligaciones Bancarias	10	99.408	104.200
Pasivos por Impuestos Corrientes	7	37.246	25.349
Pasivos Acumulados	11	24.965	26.379
Total Pasivos Corrientes		273.061	244.088
Pasivos No Corrientes			
Obligaciones Bancarias	10	168.739	268.149
Obligaciones por Beneficios Definidos	12	289.682	267.388
Pasivos por Impuestos Diferidos	13	668.333	602.220
Total Pasivos No Corrientes		1.126.754	1.137.757
Total Pasivos		1.399.815	1.381.845
Patrimonio :			
Capital Social	15.1	579.000	579.000
Reserva Legal	15.2	95.197	95.197
Otras Reservas	15.3	1.455.998	1.455.998
Otros Resultados Integrales	15.4	51.872	33.947
Resultados Acumulados	15.5	2.321.630	2.428.492
Total Patrimonio		4.503.697	4.592.634
Total Pasivos y Patrimonio		5.903.512	5.974.479


 Francisco Mang Ging C.
 Gerente General


 Mónica Romero C.
 Contador General

Las Notas Adjuntas son Partes Integrantes de Estos Estados Financieros.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre del 2017, con Cifras Comparativas
al 31 de Diciembre del 2016
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	31 de Diciembre	
		2017	2016
Activos			
Activos Corrientes:			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	4	302.071	192.771
Cuentas por Cobrar Comerciales y otras Cuentas por Cobrar	5	147.226	140.997
Inventarios	6	14.382	16.716
Activos por Impuestos Corrientes	7	693	-
Total Activos Corrientes		<u>464.372</u>	<u>350.484</u>
Activos No Corrientes:			
Otras Cuentas por Cobrar	5	1.578.166	1.661.074
Propiedad, Planta y Equipo, Neto	8	3.860.974	3.962.921
Total Activos No Corrientes		<u>5.439.140</u>	<u>5.623.995</u>
Total Activos		<u>5.903.512</u>	<u>5.974.479</u>

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en funcionamiento. 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, tendríamos que expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logren la presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



CPA. Luis Galárraga Rivera
C.C.0912983392
Auditor Externo

Registro SC-RNAE-2-766

Guayaquil, Ecuador
Abril 26, 2018

4. Responsabilidades de la dirección en relación con los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento 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 más realista que hacerlo.

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

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

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

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría; y, también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, elusión falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

INFORME DE AUDITORÍA EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A la Junta General de Accionistas de:

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

1. Opinión

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

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan fielmente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera.

2. Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores y hemos cumplido con nuestras responsabilidades éticas de acuerdo con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y apropiada para expresar nuestra opinión.

3. Otra información

La Administración es responsable de la otra información, que comprende el informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye los estados financieros y nuestro informe de auditoría.

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

En relación a nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer la otra información y, al hacerlo, considerar si ésta contiene o no inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría. Si, basados en el trabajo que hemos efectuado de dar lectura a la otra información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que existen inconsistencias materiales de esta información, nosotros debemos reportar este hecho. No tenemos nada que informar al respecto.

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre del 2017

Contenido

Informe del Auditor Independiente.....	1-3
Estados Financieros Auditados	
Estado de Situación Financiera.....	4-5
Estado de Resultado Integral.....	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas.....	7
Estado de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros.....	9-28

INMOBILIARIA LOS PINOS S.A.

**Informe del Auditor Independiente
sobre el examen de los estados financieros
al 31 de diciembre de 2017**